

**FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT  
PERKEMBANGAN KAWASAN  
JALAN GAJAH MADA PURWODADI  
SEBAGAI KAWASAN PERUMAHAN**

**TESIS**

*Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan kota*

**Oleh :**

**MOCHAMAD ANDI KURNIAWAN  
L4D 000083**



**PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2003**

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

**FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT  
PERKEMBANGAN KAWASAN  
JALAN GAJAH MADA PURWODADI  
SEBAGAI KAWASAN PERUMAHAN**

*Tesis Diajukan Kepada  
Program Studi MTPK  
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro*

*oleh :*  
**MOCHAMAD ANDI KURNIAWAN**  
**L4D 000083**

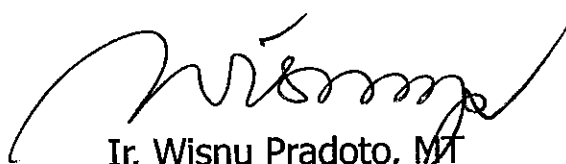
**Dianjukan Pada Sidang Ujian Tesis  
tanggal, Desember 2002  
Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik  
Semarang 2003**

**Pembimbing Utama**



**Ir. Nany Yulastuti, MSP**

**Pembimbing Pendamping**



**Ir. Wisnu Pradoto, MT**

**mengetahui :**

**Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota  
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro**



**Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA**

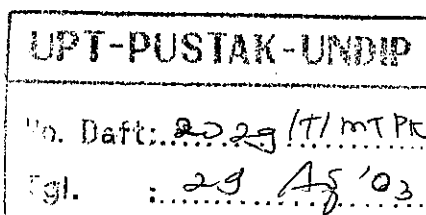
## ABSTRAKSI

Perkembangan suatu kota tidak terlepas dengan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk ini mempengaruhi atas kebutuhan perumahan. Berdasarkan kebutuhan perumahan tersebut, maka pemerintah kota berupaya untuk menyediakan lahan pada kawasan tertentu di dalam kota. Penyediaan lahan bagi perumahan diupayakan untuk tidak mengganggu peruntukan lahan kota lainnya seperti untuk perdagangan, perkantoran dan lain sebagainya.

Demikian juga yang terjadi di kota Purwodadi. Purwodadi yang merupakan ibu kota kabupaten Grobogan merencanakan juga peruntukan lahannya. Lahan yang diperuntukan bagi perumahan terletak di kawasan Jl. Gajah Mada, Jl. Hayam Wuruk, dan Kalongan. Sedangkan lahan yang diperuntukkan sebagai kawasan campuran terdapat salah satunya di Jl. R. Suprpto.

Pada tahun 1989 disusun Rencana Umum Tata Ruang Kota Purwodadi (RUTRK) 1989-2009. Pada RUTRK tersebut terdapat kawasan Jl. Gajah Mada yang diperuntukkan bagi kawasan perumahan. Kawasan ini terletak secara geografis berada di pusat kota Purwodadi. Kawasan Jl. Gajah Mada direncanakan mempunyai lahan terluas yang diperuntukkan bagi kawasan perumahan meliputi sebelah utara dan selatan jalan dibandingkan dengan kawasan perumahan lainnya. Namun sampai dengan tahun 1997, ternyata belum nampak adanya perkembangan. Gambaran ini dilihat dengan minimnya jumlah bangunan rumah tinggal di kawasan ini yang didukung dengan data pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Sehingga tahun 1997 diadakan Revisi RUTRK Purwodadi 1997-2008 dengan memperkecil perencanaan kawasan perumahan di Jl. Gajah Mada hanya pada kawasan di sebelah utara jalan. Revisi perencanaan ini dimaksudkan untuk lebih mengkonsentrasikan perkembangan kawasan perumahan.

Pada tahun 2000 ternyata hal tersebut di atas ternyata belum juga mampu untuk mengembangkan kawasan Jl. Gajah Mada. Sehingga dilakukan penelitian yang bertujuan untuk mencari "Faktor-faktor penyebab kurang berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan". Penelitian dilakukan dengan melakukan penelitian atas faktor internal berupa faktor alam, lokasi, lingkungan, harga, kepastian hukum, sarana & prasarana, dan aksesibilitas. Selain itu juga dilakukan penelitian faktor eksternal meliputi monitoring dan evaluasi oleh pemerintah dan memperbandingkan atas perkembangan kawasan perumahan lainnya yang ada di kota Purwodadi didukung dengan mengacu atas pertumbuhan kebutuhan perumahan.



## **ABSTRACT**

*The urban development can't released from the population growth. The population growth influences the demand of housing. Based on this demand, the urban goverment made an effort to supplay the housing spot at the restricted area in urban. the preparation of housing area was made without influencing benefit of urban area such as trade, offices, etc.*

*This situation also happened in Purwodadi. Purwodadi, the capital city of Grobogan district goverment make a plan to organize its land use. The land use of housing was located on Gajah Mada street, Hayam Wuruk street and in Kalongan. Where as one of the area land use defined as meddling or mixing spot was on R. Suprapto street.*

*In 1997 there had been Urban Master Plan of Purwodadi(RUTRK) for 1989 – 2009. The Urban Master Plan, included Gajah Mada area was planned of housing area. Gajah Mada area wich is geoghaphycally located in the centre of the Purwodadi. The planned to have the biggest area defined as the housing area in comparison with other spot surrounded from south and north of the road. In fact until 1997 there wasn't any vision of the dvelopment. The illustration, minimum number of block growth of houses enclosed with the Lisence of The Building Establishment (IMB). So that in 1997 a revision had been made for Urban MasterPlan of Purwodadi for 1997 – 2008 by decreasing housing area plan of Gajah Mada area was just at the north of the road. The revision was made to concentrate the development of spot housing.*

*In 2000 the effort above wasn't able to develop the area of Gajah Mada yet. So that a research was done in order to find “ the factors to made development of Gajah Mada area as housing area wasn't optimal”. By working in research of internal factors as: nature, location, neighbourhood, land price, established law of land, material & equipment, and accessibility. Beside that the research also worked with the external factors belonging monitory and evaluation from the goverment, and comparing them with the development of other housing area in Purwodadi. The external factors supported with the growth of housing demand reference.*

## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Atas berkah & rahmat dari Allah SWT yang telah melimpahkan hidayahnya kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Tesis dengan judul “ Faktor-faktor Penghambat Perkembangan Kawasan Jl. Gajah Mada Sebagai Kawasan Perumahan “. adapun tesis ini sebagai salah satu syarat guna meraih gelar Magister Teknik di Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Kota – Universitas Diponegoro.

Dalam penulisan tesis ini, tentunya banyak dibantu dan di dukung berbagai pihak. Oleh sebab itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang setulus tulusnya kepada :

- 1) Yang terhormat Ibu Ir. Nani Yuliasuti, MSP selaku mentor dan bapak Ir. Wisnu Pradoto, MT selaku co – mentor yang senantiasa membimbing membantu, dan mengarahkan penulis dalam rangka menyelesaikan penulisan tesis ini.
- 2) Pengelola dan staff MTPK Universitas Diponegoro Semarang, yang membantu pelayanan dan administrasi kepada penulis.
- 3) Ayahanda dan Ibunda terhormat dan tersayang.
- 4) Drg. Sri Rusnita R yang selalu menjadi “*My inspirations & my spirit*” atas dorongan dan kasih sayangnya.
- 5) Teman-teman CBUIM dan reguler III yang super heboh senantiasa berkumpul bersama-sama dalam suka dan duka.

Meski hanya sepenggal tulisan yang penuh keterbatasan, penulis berharap segala yang diberikan kepada penulis akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

*Billahi taufiq wal hidayah...*

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, November 2002

Penulis

# DAFTAR ISI

	Halaman
Kata Pengantar.....	i
Daftar isi.....	ii
Daftar tabel.....	v
Daftar Gambar.....	vi
Daftar Lampiran.....	vii
Daftar Pustaka.....	viii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
1.1    Latar Belakang.....	1
1.1.1    Pertumbuhan Kawasan Perumahan.....	1
1.1.2    Kawasan Jl. Gajah Mada sbg Kw. Perumahan.....	3
1.2    Rumusan Masalah.....	5
1.3    Tujuan dan Sasaran.....	6
1.3.1    Tujuan.....	6
1.3.2    Sasaran.....	6
1.4    Ruang Lingkup.....	7
1.4.1    Ruang Lingkup Materi.....	7
1.4.2    Ruang Lingkup Wilayah ( Spatial ).....	8
1.5    Kerangka Pemikiran Penelitian.....	11
1.6    Metode Penelitian.....	14
1.6.1    Faktor Internal.....	14
1.6.2    Faktor Eksternal.....	17
1.7    Sistematika Pembahasan.....	19
<b>BAB II      KONSEP PERKEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN</b>	
2.1    Alokasi lahan bagi perumahan.....	21
2.2    Pengembangan Kawasan Perumahan.....	24

2.3	Pemilihan Kawasan Perumahan.....	27
2.4	Pengawasan/monitoring dan Evaluasi.....	31
2.4.1	Pengawasan / monitoring.....	31
2.4.2	Evaluasi.....	32
2.5	Resume.....	33

### **BAB III KAWASAN JL. GAJAH MADA SEBAGAI KAWASAN PERUMAHAN**

3.1	Pertumbuhan Penduduk.....	36
3.2	Kawasan Perumahan.....	37
3.3	Kawasan Jl. Gajah Mada.....	38
3.3.1	Kebijakan awal.....	38
3.3.2	Kebijakan lanjutan.....	41
3.4	Kondisi Kawasan Jl. Gajah Mada.....	45
3.4.1	Potensi Struktural Alam.....	45
3.4.2	Lokasi (Geografis).....	46
3.4.3	Lingkungan.....	48
3.4.4	Kepastian Hukum.....	49
3.4.5	Harga Tanah.....	49
3.4.6	Sarana dan Prasarana.....	50
3.4.7	Aksesibilitas.....	54

### **BAB IV ANALISIS FAKTOR PENGHAMBAT PERKEMBANGAN KAWASAN**

4.1	Jenis Analisis.....	56
4.2	Analisis kualitatif.....	56
4.3	Analisis Kuantitatif.....	57
4.3.1	Analisis Kuantitatif uji Hipotesis.....	57
4.3.2	Analisis Korelasi.....	57
4.4	Analisis “ Force Field “.....	58
4.5	Hasil Analisis Kualitatif.....	59
4.5.1	Perolehan Data.....	59
4.5.2	Analisis Data.....	63

4.5.3	Penelaahan data.....	69
4.5.4	Kajian & Analisis.....	71
4.6	Hasil Analisis Kuantitatif.....	72
4.6.1	Perolehan Data.....	72
4.6.2	Kajian dan Analisis.....	73
4.7	Analisis Kuantitatif Korelasi.....	74
4.7.1	Analisis Sub Faktor Alam.....	74
4.7.2	Analisis Sub Faktor Sarana & Prasarana.....	77
4.8	Faktor Monitoring.....	79
4.9	Faktor Evaluasi.....	81
4.10	Analisis “ Force Field “.....	83

## **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

5.1	Kesimpulan .....	85
5.2	Rekomendasi .....	90



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Data IMB.....	2
Tabel 1.2 Cara Perolehan Data Faktor Internal.....	15
Tabel 1.3 Cara perolehan Data Faktor Eksternal.....	18
Tabel 2.1 Alokasi Lahan Perkotaan.....	21
Tabel 2.2 Standar Jarak dalam Kota.....	28
Tabel 2.3 Sumber Pernyataan Teoritis.....	35
Tabel 3.1 Jumlah Migrasi Th. 2000.....	36
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Th. 2000.....	36
Tabel 4.1 Aalisis kawasan Perumahan.....	71
Tabel 4.2 Proporsi Jawaban Responden.....	73
Tabel 4.3 Analisis Masing- Masing Faktor.....	74
Tabel 4.4 Analisis sub Faktor Alam.....	75
Tabel 4.5 Analisis sub Faktor Sarana & Prasarana.....	77
Tabel 4.6 Hasil Analisis Faktor Monitoring.....	81
Tabel 4.7 Hasil Analisis Faktor Evaluasi.....	82

## DAFTAR GAMBAR

		Halaman
Gambar	1.1 Keadaan sebagian besar kawasan Jl .Gajah Mada.....	6
Gambar	1.2 Peta wilayah penelitian.....	10
Gambar	1.3 Kerangka pikir.....	13
Gambar	2.1 Pola Penggunaan Tanah.....	22
Gambar	3.1 Kawasan Perumahan di Purwodadi.....	37
Gambar	3.2 Peta Perencanaan Kawasan perumahan RUTRK 1997-2008..	39
Gambar	3.3 Peta keadaan/Existing kawasan Jl. Gajah mada Th.1997...	43
Gambar	3.4 Peta Perencanaan Kawasan perumahan RUTRK Revisi 1997-2008.....	44
Gambar	3.5 Lokasi Kawasan Jalan Gajah Mada.....	46
Gambar	3.6 Bangunan yang ada dijalan Gajah Mada.....	47
Gambar	3.7 Polusi akibat kerusakan jalan.....	48
Gambar	3.8 Kerusakan jalan Gajah Mada.....	51
Gambar	3.9 Jaringan Distribusi di Kawasan jalan Gajah Mada.....	52
Gambar	3.10 TPS Jalan Gajah Mada.....	52
Gambar	3.11 Kondisi Drainase.....	54
Gambar	3.12 Jalur Angkuta.....	55
Gambar	4.1 Diagram <i>Force Field Analysis</i> .....	59
Gambar	4.2 Hasil <i>Force Field Analysis</i> .....	89
Gambar	5.1 Hasil analisis faktor penghambat.....	91
Gambar	5.2 Grafik Pengaruh Sub Faktor Sarana & Prasarana.....	89

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	1	Proporsi Jawaban Responden
Lampiran	2	Score Proporsi Jawaban Responden
Lampiran	3	Proporsi Jawaban Responden Faktor Monitoring & Evaluasi
Lampiran	4	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Aksesibilitas
Lampiran	5	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Alam
Lampiran	6	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Lingkungan
Lampiran	7	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Lokasi
Lampiran	8	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Harga
Lampiran	9	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Kepastian Hukum
Lampiran	10	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Sarana & Prasarana
Lampiran	11	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Monitoring
Lampiran	12	Hasil SPSS Uji Hipotesis Faktor Evaluasi
Lampiran	13	Hasil SPSS Korelasi Topografi
Lampiran	14	Hasil SPSS Korelasi Geologi
Lampiran	15	Hasil SPSS Korelasi Hidrologi
Lampiran	16	Hasil SPSS Korelasi Satabilitas Tanah
Lampiran	17	Hasil SPSS Korelasi Visual Tanah
Lampiran	18	Hasil SPSS Korelasi Jalan Raya
Lampiran	19	Hasil SPSS Korelasi Air Bersih
Lampiran	20	Hasil SPSS Korelasi Jaringan Listrik
Lampiran	21	Hasil SPSS Korelasi Jaringan Telepon
Lampiran	22	Hasil SPSS Korelasi Persampahan
Lampiran	23	Hasil SPSS Korelasi Penerangan Jalan Umum
Lampiran	24	Hasil SPSS Korelasi Dranase
Lampiran	25	Kuisisioner

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

#### **1.1.1 Pertumbuhan kawasan perumahan**

Pertumbuhan penduduk yang selalu bertambah, menjadikan sebuah kota mengalami perkembangan dan pertumbuhan terutama di sektor perumahan sesuai dengan kebutuhan pertambahan penduduknya. Kebutuhan akan perumahan sangat diperlukan bagi penduduk kota, sehingga muncul kawasan-kawasan perumahan dan pemukiman yang selalu bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk. Kawasan perumahan ini merupakan sebuah kawasan yang di dalamnya tersedia lahan bagi pembangunan rumah tinggal yang juga sangat terkait erat dengan segala fasilitas yang diperlukan bagi penghuninya untuk kehidupannya sehari-hari. ( *Sammis B. White* )

Perkembangan kota tidak lepas dengan pertumbuhan kawasan perumahan. Semakin besar dan padat suatu kota, maka akan semakin besar jumlah maupun luasan dari kawasan perumahan di kota tersebut. Pada saat suatu kota tidak dapat menyediakan dan membuat suatu penataan lahan yang efektif dan efisien, maka penyebaran penduduk akan mengalami penumpukan yang mengakibatkan penyebaran tidak merata. Dampak dari penyebaran yang tidak merata akan menimbulkan masalah baru di kemudian hari. Kekumuhan dan fasilitas umum yang tidak layak merupakan contoh yang nanti akan dihadapi oleh kota itu sendiri. ( *Anthony J. Catanese* )

Hal di atas terjadi di kota Purwodadi, penyebaran atas pertumbuhan dan perkembangan kawasan perumahan tampaknya tidak merata. Hal ini terjadi dengan adanya perkembangan yang sangat pesat di kawasan Jl. R. Soeprapto, Jl. P. Diponegoro, dan Jl. Hayam Wuruk. Sedangkan di kawasan Kalongan yang sangat

minim fasilitas umum dan sosialnya serta aksesibilitas yang relatif sulit ke pusat kota mengalami perkembangan yang sangat signifikan pada tahun 1994-1995. Hal tersebut terjadi setelah ditingkatkannya jalan di kawasan tersebut dari jalan desa menjadi jalan kabupaten (daerah). Berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Dinas pekerjaan Umum Cipta Karya Kabupaten Grobogan bahwa perkembangan kawasan-kawasan tersebut dapat dilihat dengan data IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) kota Purwodadi. Meskipun berdasarkan survei DPU Cipta Karya tahun 1995, bahwa IMB mempunyai angka rasio  $\pm 20 - 50 \%$  dari jumlah real bangunan yang ada. Hal ini disebabkan tingkat kesadaran masyarakat untuk mengajukan IMB sangat rendah dan kultur masyarakat tradisional kota Purwodadi yang membangun dan memetak tanahnya (kavling) tanpa melalui prosedur yang seharusnya. Apabila melihat keadaan di atas, maka sebenarnya kebutuhan akan perumahan di kota Purwodadi setiap tahunnya mengalami pertumbuhan namun penyebarannya tidak merata.

**Tabel 1.1 Data IMB**

No	TAHUN	Jl. Hayam Wuruk	Jl. R. Soeprapto	Kawasan. Kalongan	Jl. P. Diponegoro	Jl. Gajah Mada
1.	1989	2	6	1	5	15
2.	1990	5	10	-	3	3
3.	1991	6	15	-	2	2
4.	1992	5	19	3	6	-
5.	1993	2	17	5	5	-
6.	1994	3	12	36	6	-
7.	1995	16	15	26	10	-
8.	1996	4	11	3	10	6
9.	1997	-	-	-	-	6
10.	1998	-	-	-	-	-
11.	1999	4	12	7	11	4
12.	2000	3	11	3	11	119

Sumber : dinas P.U. Cipta Karya Kab. Grobogan

Demikian juga yang terjadi di Jl. Gajah Mada dengan telah direncanakan penggunaan lahannya bagi kawasan perumahan, ternyata justru perkembangannya sangat minim. Keadaan tersebut terlihat pada data IMB kawasan Jl. Gajah Mada yang ada. Masyarakat atau penduduk kota nampaknya enggan untuk membangun tempat

tinggalnya di situ. Letak kawasan yang berada di “jantung” kota dan terdapatnya fasilitas umum– sosial, memadahi ternyata belum mampu untuk mengembangkannya.

Baru pada tahun 2000 setelah perusahaan P.T. Petracho Sukma Mandiri membangun perumahan masal sebanyak 104 unit, maka IMB kawasan Jl. Gajah Mada nampak mengalami kenaikan.

### **1.1.2 Kawasan Jl. Gajah Mada Sebagai Kawasan Perumahan**

Pemerintah Kabupaten Grobogan selaku pengelola kota Purwodadi mempunyai tujuan mengantisipasi munculnya kawasan perumahan yang tidak beraturan akibat penumpukan perumahan. Langkah-langkah yang diambil pemerintah pengelola kota adalah merencanakan tata guna tanah ( *land use* ) sesuai dengan kebutuhan kota itu sendiri. Tata guna tanah ini mengatur atas penggunaan lahan bagi kawasan perumahan, industri, perdagangan, perkantoran bahkan kawasan campuran. Perencanaan tata guna tanah ini juga diharapkan mampu menata pertumbuhan kawasan perumahan di suatu kota. Penataan yang dimaksud di atas akan memudahkan pemerintah pengelola kota untuk melakukan pembangunan fasilitas publik (umum dan sosial) bagi perumahan serta mampu untuk memantau dan mengevaluasi perkembangan kawasan itu pada khususnya dan kota itu sendiri pada umumnya. Dengan kata lain penataan tata guna tanah sangat penting guna memberikan suatu penataan kota dalam mengalami perkembangannya.

Demikian juga dengan kota Purwodadi sebagai ibu kota kabupaten Grobogan. Purwodadi mempunyai perencanaan kota yang disebut RUTRK tahun 1989-2009 dan ditetapkan sebagai Perda (peraturan Daerah) pada tahun 1989. Dalam perencanaan RUTRK Purwodadi terdapat kawasan yang dijadikan target utama dalam pembangunan perumahan. Kawasan tersebut terletak di sepanjang jalan Gajah Mada

Purwodadi. Mengapa kawasan ini direncanakan sebagai kawasan perumahan, karena jalan Gajah Mada merupakan jalan kolektor primer yang merupakan salah satu jalan utama simpanglima Purwodadi yang direncanakan sebagai pusat kota. Jalan Gajah Mada sebagai jalan kolektor primer yang juga sebagai jalan *by-pass* transportasi dari Solo ke pantura, maupun jalur Semarang-Blora, menjadikan pemerintah membangun fasilitas umum di sini seperti terminal bus dan terminal angkutan, sekolah, perkantoran. Pada saat yang sama sektor swasta mulai “melirik” untuk berinvestasi di kawasan ini. Pembangunan hotel, penginapan, rumah makan dan perguruan tinggi merupakan contoh peran swasta ikut serta mengembangkan kawasan ini.

Sebagai pusat kota simpanglima praktis menjadi pusat kegiatan kota. Masjid Agung, Gelora Olah Raga, perkantoran pemerintah, merupakan sejumlah bangunan yang ada di simpanglima. Sehingga bisa dikatakan bahwa, kawasan Jl. Gajah Mada merupakan kawasan yang direncanakan sebagai kawasan perumahan yang terletak di dalam kota. Untuk itu diharapkan apabila kawasan ini terbangun dengan pertumbuhan perumahan yang terkonsentrasi di kawasan ini akan mengakibatkan penyebaran penduduk di kota Purwodadi akan merata.

Dari ulasan di atas maka tampaknya kawasan jalan Gajah Mada akan tumbuh dengan pesat. Namun ternyata kawasan ini mempunyai permasalahan dalam perkembangannya. Kesulitan tumbuh dan berkembang sesuai dengan RUTRK sebagai kawasan perumahan ini terlihat dari tahun 1989 sampai dengan sekarang (2001) peralihan fungsi lahan dari tanah sawah non produktif (sudah tidak dialiri irigasi) menjadi perumahan sangat minim, yaitu dibawah 30 % dari luas lahan yang direncanakan. Sehingga bisa dikatakan bahwa kawasan ini mengalami kesulitan berkembang.

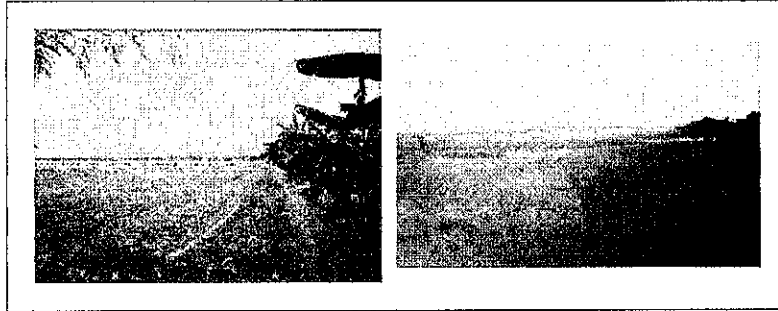
Dengan demikian terjadi suatu hal yang dimungkinkan untuk adanya hubungan. Di mana terjadi kesulitan tumbuh dan berkembangnya kawasan Gajah Mada menjadi kawasan perumahan dikarenakan adanya faktor-faktor tertentu. Namun bisa terjadi bahwa faktor tersebut hanya merupakan salah satu faktor dari beberapa faktor yang menyebabkan kawasan itu tidak mengalami pertumbuhan dan perkembangan seperti yang direncanakan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rencana Umum Tata Ruang kota Purwodadi ditetapkan pada tahun 1989 memperuntukkan kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan Perumahan. Dengan perencanaan tersebut didukung oleh pembangunan fasilitas umum dan sosial diharapkan kawasan ini dapat berkembang sesuai dengan rencana ( RUTRK ). Namun sampai dengan tahun 1997, ternyata tidak nampak adanya pertumbuhan perumahan di kawasan ini. Hal ini menjadikan pemerintah Kabupaten Grobogan melakukan kebijakan membuat RUTRK Revisi tahun 1997 – 2008. Pada RUTRK yang baru ini terjadi penyempitan peruntukan tanah sebagai kawasan perumahan di kawasan ini. Dari yang semula meliputi seluruh tanah di sebelah utara dan selatan Jl. Gajah Mada menjadi hanya di bagian utara jalan. Penyempitan yang diharapkan mampu untuk segera terisi atau berkembang ini ternyata belum nampak pertumbuhannya. Hal ini terlihat sampai dengan tahun 2000, sebagian besar tanah di kawasan Jl. Gajah Mada masih berupa tanah persawahan. Hal tersebut terlihat pada gambar berikut ini yang memperlihatkan keadaan nyata dari sebagian besar kawasan jalan Gajah Mada di bagian utara yang masih tetap sebagai lahan pertanian. Hal ini menimbulkan pertanyaan dasar penelitian :



**“Faktor apa yang menyebabkan kurang berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan?”.**



**Gambar 1.1 Sebagian Besar Kawasan Jl. Gajah Mada**

### **1.2.1 Tujuan dan sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Penelitian ini mempunyai tujuan, “ Mengetahui faktor yang menghambat tumbuh dan berkembangnya kawasan jalan Gajah Mada Purwodadi menjadi kawasan perumahan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang kota Purwodadi ”.

#### **1.3.2 Sasaran**

Sasaran yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah ;

- I. Mengetahui korelasi *supplay* lahan dan *demand* akan perumahan di kota Purwodadi berdasarkan pertumbuhan kota.
- II. Mengidentifikasi faktor penghambat di kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan
- III. Mendapatkan besarnya nilai masing-masing faktor-faktor yang ada, akan berpengaruh mengakibatkan kesulitan berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi.

- IV. Mengetahui sejauh mana peran serta pemerintah kabupaten Grobogan dalam upaya melakukan monitoring dan evaluasi terhadap RUTRK Purwodadi, terutama di kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan.
- V. Menganalisis faktor-faktor penghambat kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan.

## **1.4 Ruang lingkup**

### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian ini berdasarkan atas permasalahan yang telah diuraikan. Kesulitan perkembangan kawasan di sekitar Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan merupakan tekanan dalam materi penelitian. sehingga materi penelitian meliputi atas :

- a) Analisis penyebab kesulitan berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan.
- b) Analisis pemilihan lokasi perumahan bagi masyarakat Purwodadi.
- c) Kajian kebutuhan perumahan di kota Purwodadi atas supplay lahan dan kebutuhan lahan.

#### **A) Analisis faktor penghambat**

Analisis faktor penghambat kawasan perumahan didapatkan dari kajian teoritis secara “terbalik” atas faktor-faktor pendukung perkembangan kawasan perumahan. Faktor-faktor tersebut dianalisis atas pendapat obyek / responden melalui kuisisioner. Sebagai responden yang mampu menjawab peran masing-masing faktor, maka diperlukan pendapat dari,

- 1) Penduduk maupun pemilik tanah di kawasan Jl. Gajah Mada

- 2) Pemerintah Kabupaten Grobogan tentang konsistensi dalam monitoring dan evaluasi penanganan kawasan Jl . Gajah Mada sesuai dengan RUTR Kota Purwodadi.
  - 3) Pengembang / developer yang membangun perumahan di kawasan Jl. Gajah Mada
- Ketiga pendapat ini berkaitan tentang faktor yang paling berpengaruh terhadap kesulitan berkembangnya kawasan tersebut sebagai kawasan perumahan.

#### **B) Analisis Pemilihan Lokasi perumahan**

Analisis Pemilihan lokasi perumahan bagi masyarakat Purwodadi, merupakan analisis dengan faktor-faktor seperti pada huruf (a), namun penelitian dilakukan di tiga kawasan di luar Jl. Gajah Mada. Yaitu kawasan Jl. R. Suprpto, Jl. Hayam Wuruk dan Kalongan. Hasil analisis ini hanya sebagai referensi tambahan bagi hasil analisis faktor penghambat kawasan Jl. Gajah Mada, dilihat dari keinginan masyarakat kota Purwodadi dalam memilih kawasan sebagai kawasan perumahan.

#### **C) Kajian Kebutuhan Perumahan**

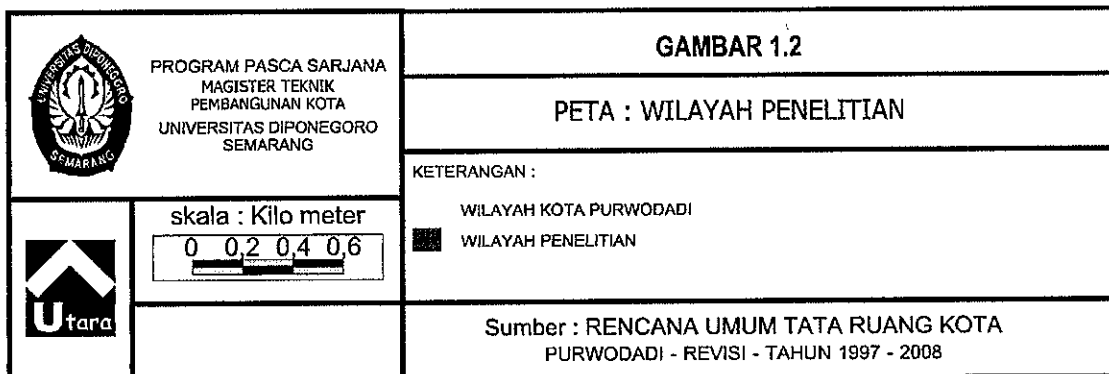
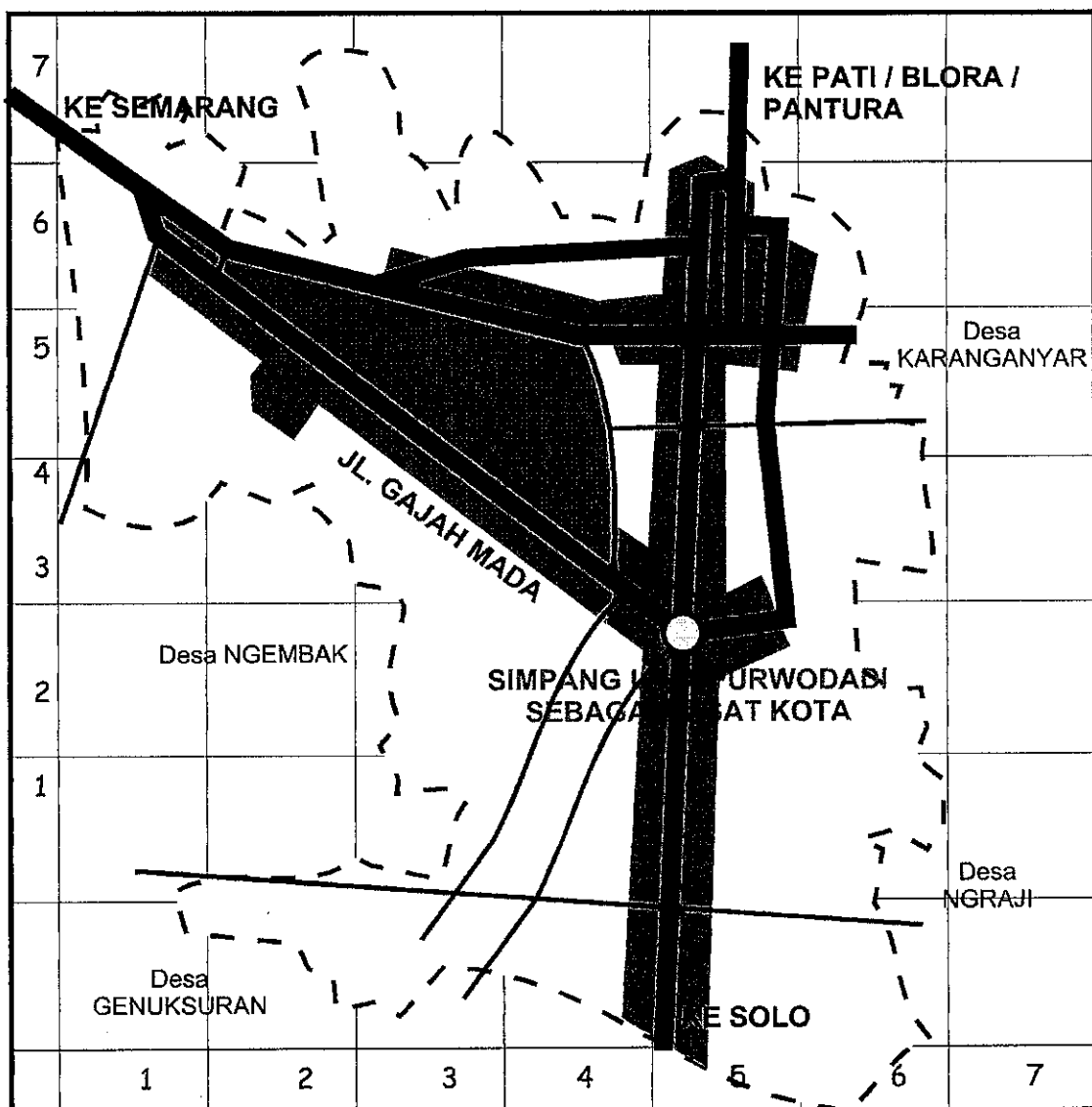
Analisis kebutuhan perumahan, merupakan analisis yang akan menjelaskan tentang kebutuhan perumahan di kota Purwodadi. Hasil analisis berupa perbandingan atas tingkat perkembangan masing-masing kawasan di kota Purwodadi. Hal ini untuk menjadikan dasar penilaian atas kesulitan berkembangnya kawasan perumahan di Jl. Gajah Mada yang dikomparasikan dengan kawasan lain.

### **1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah (Spatial)**

Ruang lingkup wilayah dalam melakukan penelitian ini berada di kawasan sekitar jalan Gajah Mada Purwodadi. Di mana lahan tersebut berada di sebelah selatan sepanjang jalan Gajah Mada mencapai 100 m ke arah selatan dan di sebelah utara sepanjang jalan Gajah Mada sampai dengan jalan Ahmad Yani Purwodadi. Kawasan

ini merupakan kawasan yang merupakan wilayah administrasi atas dua kelurahan. Yaitu kelurahan Purwodadi dan kelurahan Kuripan. Sedangkan wilayah administrasi kecamatan berada di kecamatan Purwodadi. Adapun wilayah kota yang menjadikan studi secara umum adalah kota Purwodadi. Untuk mengetahui ruang lingkup wilayah penelitian dapat diperlihatkan pada gambar daerah yang berwarna biru pada gambar berikut, yaitu gambar 1.2. Pada gambar tersebut terlihat tentang wilayah penelitian yang mencakup atas sebagian besar kawasan di sebelah utara jalan Gajah Mada dan sedikit di sebelah selatan jalan.

Wilayah penelitian ini secara geografis dekat dengan pusat kota Purwodadi yaitu Simpanglima. Juga mempunyai akses yang sangat terjangkau terhadap pusat kegiatan penduduk, baik itu pasar /perdagangan, perkantoran, masjid agung, gedung olah raga (GOR) dan sebagainya. Namun kawasan yang berwarna biru tersebut sampai dengan sekarang masih mengalami kesulitan dalam berkembang menjadi kawasan perumahan seperti yang direncanakan dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Purwodadi (RUTRK Purwodadi).

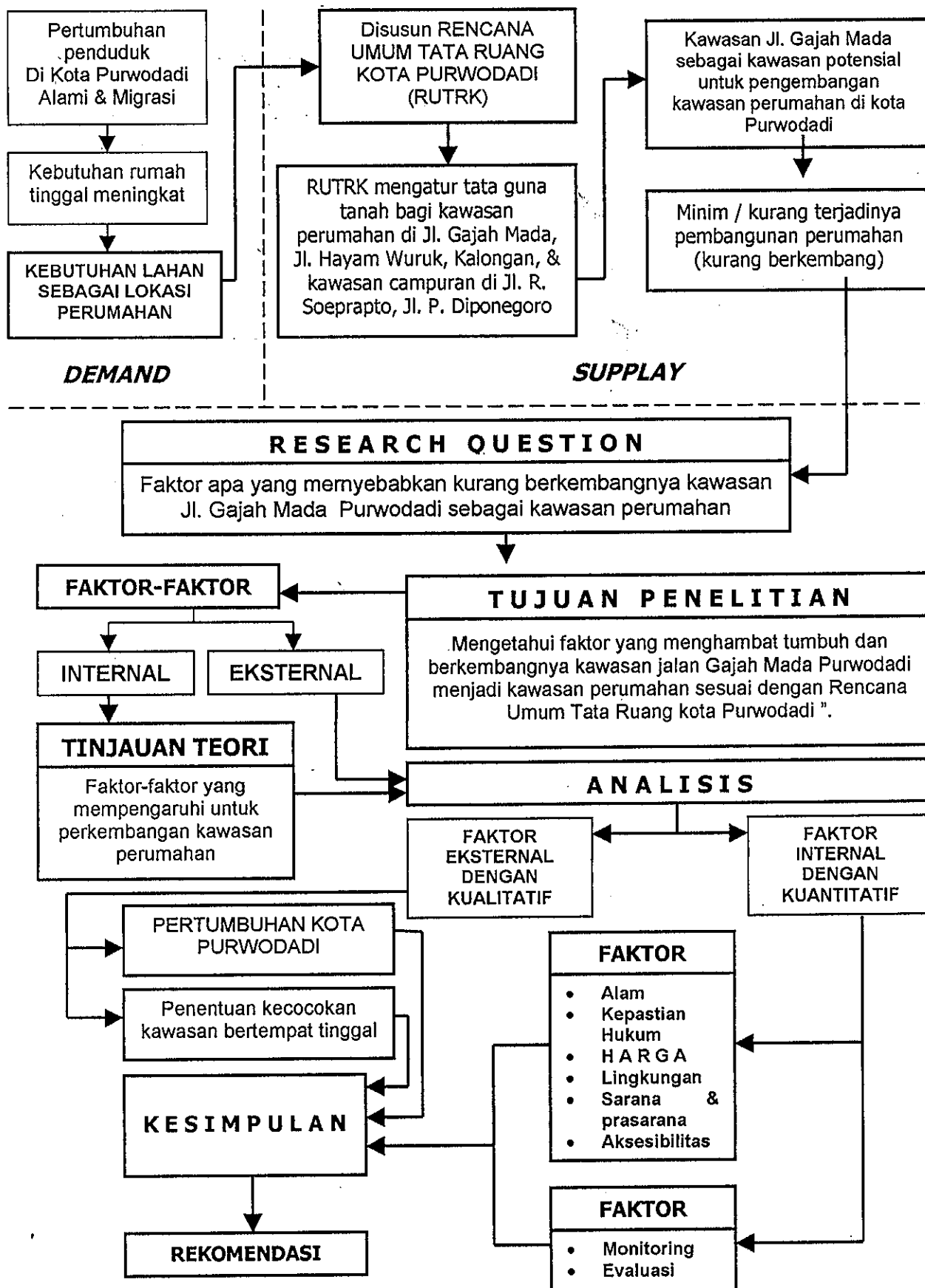


### 1.5 Kerangka Pemikiran Penelitian

Pertumbuhan penduduk di kota Purwodadi baik secara alami maupun akibat migrasi / urbanisasi merupakan penyebab utama penambahan jumlah penduduk. Keadaan ini menyebabkan terjadi peningkatan akan kebutuhan perumahan. Kebutuhan perumahan ini menjadikan pemerintah daerah Kabupaten Grobogan menyusun Rencana Umum tata Ruang Kota Purwodadi (RUTRK). Di dalam RUTRK tersebut, terdapat kawasan perumahan meliputi, Jl. Hayam Wuruk, Kalongan dan Jl. Gajah Mada. sedangkan kawasan campuran bagi perumahan dan perdagangan berada di Jl. R. Soeprapto dan Jl. P. Diponegoro.

Kawasan jalan Gajah Mada Purwodadi merupakan salah satu kawasan yang diperuntukkan bagi kawasan pembangunan perumahan. Pada kawasan ini ternyata sedikit sekali / minim mengalami perkembangan. Hal ini menimbulkan suatu pertanyaan pokok (research question) "Faktor apa yang menyebabkan kurang berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan". Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka perlu untuk melihat pertumbuhan kota dan mengidentifikasi atas faktor-faktor yang diperlukan berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan. Faktor ini terdiri dari dua macam yaitu internal dan eksternal. Faktor internal dibantu kajian teoritis dari para pakar melalui referensi / buku dan pernyataan maka ditemukan faktor-faktor yang diperlukan suatu kawasan perumahan untuk berkembang. Faktor ini meliputi alam, lokasi, lingkungan, harga, sarana & prasarana dan aksesibilitas. Adapula faktor yang dilakukan pemerintah yaitu faktor efektifitas RUTRK kawasan Jl. Gajah Mada yang dilakukan melalui monitoring dan evaluasi. Sedangkan faktor eksternal meliputi demand atas perumahan yang diambil atas pertumbuhan kota Purwodadi sendiri dan pemilihan lokasi kawasan perumahan di luar Jl. Gajah Mada untuk bertempat tinggal.

Faktor-faktor tersebut kemudian dianalisis dengan analisis *Uji Hipotesis* pada faktor internal guna mendapatkan faktor yang dominan mempengaruhi sulit berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan. Sedangkan faktor eksternal dilakukan analisis kualitatif naturalistik. Kemudian disimpulkan, bahwa faktor inilah yang menyebabkan sulit berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan. Kemudian diharapkan untuk dipecahan dari permasalahan di atas yang kemudian direkomendasikan bagi pihak-pihak berkompeten menginginkan perkembangan kawasan ini sebagai kawasan perumahan, seperti pada gambar diagram berikut ini.



Gambar 1.3 Kerangka pikir



## 1.6 Metode Penelitian

### 1.6.1 Faktor Internal

Langkah-langkah yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian, adalah sebagai berikut :

Penelitian kepustakaan, yang merupakan langkah awal dari kegiatan penelitian yang akan dilakukan. Dalam penelitian kepustakaan ini diperoleh hasil / data-data berupa teori-teori dasar dan konsep yang telah ditemukan oleh para ahli terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan perumahan. faktor tersebut dibedakan atas faktor *supply* dan *demand*. Selain kedua faktor tersebut terdapat faktor efektifitas RUTRK untuk kawasan Jl. Gajah Mada, yang meliputi monitoring dan evaluasi. Kemudian, setelah ditemukannya faktor-faktor secara teoritis di atas maka faktor itulah yang dijadikan prioritas data yang nantinya akan diteliti sejauh mana faktor tersebut akan menimbulkan kesulitan berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan.

Kemudian tahap berikutnya adalah tahap persiapan. Tahap ini mencakup atas observasi pendahuluan, untuk mendapatkan data deskriptif guna melakukan langkah-langkah pengelompokan data nantinya. Kemudian setelah itu, langkah selanjutnya dengan membuat kuisisioner yang kemudian dilakukan uji coba terlebih dahulu.

Tahap berikutnya adalah, pengambilan sampel. Pengambilan sampel ini dilakukan dengan dua cara. Cara tersebut adalah dengan acak (*random sampling*) dan dengan sampel yang telah ditentukan terlebih dahulu (*non random*). Pengambilan sampel secara acak dilakukan kepada penduduk yang bertempat tinggal atau menempati kawasan Jl. Gajah Mada dengan menggunakan kuisisioner sejumlah 50 buah dengan pertimbangan bahwa berdasarkan data IMB jumlah bangunan yang ada berjumlah 155. Hal ini berarti sudah mencapai 31%. Jumlah ini sesuai dengan teori pengambilan

sampel dari suhartini Arikunto apabila data lebih dari 100 maka diambil sampel 10% - 20% atau 20% - 25%. Sedangkan menurut *Singarimbun (1995;171)* agar mencapai distribusi normal jumlah sampel berkisar 30 sampel.

Sedangkan sampel yang diambil yang telah ditentukan terlebih dahulu meliputi perusahaan pengembang perumahan. Sedangkan faktor monitoring dan evaluasi yang diambil dari instansi pemerintah yang berkompeten dengan penelitian ini juga telah ditentukan terlebih dahulu yang meliputi Bappeda, DPUK, Dinas Perhubungan, Bag. Pembangunan Setda dan Bag. Tata Pemerintahan Setda. Instansi tersebut kami sebut dengan data dari kelembagaan.

Tahap selanjutnya adalah penyebaran kuisiонер dan pengambilan foto / gambar sebagai data primer dan sekunder. Penyebaran kuisiонер ini dilakukan atas tiga titik penyebaran yaitu titik awal, titik tengah dan titik akhir kawasan sepanjang jalan Gajah Mada. cara perolehan data dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 1.2 Cara Perolehan Data faktor Internal**

No.	Sampel / Responden	Faktor	Data Yang Dibutuhkan	Pertanyaan	Jenis	Perolehan Data
1.	Penduduk & Developer	Potensi Struktural ( Alam )	(a) Topografi	✓ Kondisi tapak (tinggi-rendah)	Primer	Kuisiонер & Foto
			(b) Geologi	✓ Kemiringan ✓ Kandungan batuan dalam tanah		
			(c) Hidrologi	✓ Kandungan air dalam tanah		
			(d) stabilitas Tanah	✓ Stabilitas tanah		
			(e) visual	✓ kebebasan atas banjir		
		Lingkungan	(a) Kenyamanan	✓ Situasi lingkungan secara umum	Primer	Kuisiонер & Foto
			(b) Keamanan	✓ sistem keamanan lingkungan		
			(c) Polusi	✓ tingkat pencemaran		
			(d) Interaksi sosial			

				udara, air, tanah ✓ Hubungan antara warga		
		Harga	(a) Penilaian harga tanah  (b) Keterjangkauan harga tanah	✓ Murah / mahal ✓ Kesesuaian dengan harga tsb ✓ Apakah harga tanah dapat terjangkau masyarakat umum	Primer	Kuisisioner
		Kepastian Hukum	status kepemilikan tanah	✓ Dokumen kepemilikan tanah ✓ Siapakah para pemilik tanah	Primer	Kuisisioner
		Aksesibilitas	(a) Kemudahan transportasi (b) Jarak dan waktu tempuh ke tempat kegiatan	✓ Jenis kendaraan penduduk ✓ Jenis angkutan yang ada ✓ Frekuensi angkutan ✓ Jarak dan waktu tempuh ke • Pasar • Sekolah • Kantor • Tempat olah raga & rekreasi	Primer	Kuisisioner & foto
		Sarana & prasarana	(a) Jalan raya (b) Air bersih (c) Jr. Listrik (d) Jr.telpon (e) Persampahan (f) Penerangan jalan umum (g) Drainase	✓ Kondisi ✓ Efektifitas ✓ Pengelolaan	Primer	Kuisisioner & Foto
2.	Kelembagaan	Monitoring	(a) pelaksanaan monito-	✓ Pernahkah dilakukan ✓ Kapan Hal	Primer	Kuisisioner

			ring	itu dilakukan ✓ Bagaimana melakukan- nya ✓ Data IMB	Primer	Dinas PU Cipta Karya
		Evaluasi	Pelaksanaan evaluasi	✓ Pernahkan dilakukan ✓ Kapan Hal itu dilakukan ✓ Bagaimana melakukan- nya	Primer	Kuisisioner

Hasil perolehan kuisisioner tersebut kemudian diadakan kompilasi atau pengelompokan data. pengelompokan meliputi penduduk dan developer pada data pertama. Sedangkan data kedua yang berasal dari kelembagaan.

Setelah data dikelompokkan, maka dilakukan analisis dengan menggunakan program *Statistical Product and Service solutions* ( SPSS ). Analisis yang digunakan terdiri dari analisis deskriptif statistik melalui uji hipotesis dan korelasi. Hasil keluaran analisis data selanjutnya dikaji berdasarkan teori-teori yang diperoleh dalam tinjauan pustaka, sehingga dapat ditarik kesimpulan dari fenomena yang terjadi.

Selain analisis di atas, maka digunakan pula analisis “ *Force Field* ” sebagai referensi tambahan, yang dimaksudkan untuk mengetahui score masing-masing faktor. Score diambil berdasarkan hasil analisis uji hipotesa yang telah ada. Sehingga dapat diambil kesimpulan langkah-langkah untuk mempercepat atau memperkecil faktor penghambat.

Kemudian tahap terakhir adalah memberikan rekomendasi tentang pola penanganan perkembangan kawasan yang sesuai dengan kondisi masyarakat dari kawasan yang akan dikembangkan.

### 1.6.2 Faktor Eksternal

Faktor eksternal dikategorikan atas dua macam, yaitu :

- (a) Pertumbuhan kota yang menggambarkan *demand* perumahan. Pertumbuhan kota di sini dilihat dari data-data primer statistik tentang laju pertumbuhan penduduk dan migrasi penduduk.
- (b) Penentuan bertempat tinggal, untuk memproses data secara naturalistik *Guba* langkah-langkah yang diambil adalah:
  - Pertama melakukan pengambilan sampling dengan wawancara dan observasi untuk mendapatkan data awal. Responden dianggap homogen dengan kategori pemilik rumah tinggal di kawasan yang direncanakan sebagai kawasan perumahan.
  - Kedua menyatukan dalam unit-unit kejadian, maksudnya jangan sampai terjadi pemotongan teks menjadi tema atau kata-kata sehingga kehilangan makna. Menyatukan dalam unit harus memegang dalam dua prinsip, yaitu : heuristik dan dapat ditafsirkan tanpa informasi tambahan. Unit-unit tersebut terhimpun lewat catatan hasil wawancara, observasi, dokumen, rekaman, ringkasan, komentar peneliti dan lainnya. Kemudian pembuatan kartu indeks untuk memudahkan 1 = Purwodadi, 2 = R. Soeprapto, Jl, 3 = Hayam Wuruk, Jl, 4 = Kalongan, ds.
  - Ketiga kategorisasi, yaitu menyatukan jawaban yang *dirasa* sama
  - Melakukan kajian dan kesimpulan.

**tabel 1.3 Perolehan Data Faktor Eksternal**

Sampel / Responden	Faktor	Data Yang Dibutuhkan	Lokasi	Jenis	Perolehan Data
Penduduk / Penghuni	1) Potensi struktural (alam) 2) Lokasi	penilaian kelayakan masing-masing faktor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jl. Hayam Wuruk</li> <li>• Jl. R. Suprpto</li> </ul>	Primer	Kuisisioner

	3) Lingkungan 4) Harga 5) Kepastian Hukum 6) Aksesibilitas 7) sarana & Prasarana	sebagai kawasan perumahan	• kawasan Kalongan		
--	--	---------------------------	--------------------	--	--

## 1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. **Bab I : Pendahuluan**, berisi tentang latar belakang perlu dilakukannya penelitian ini, perumusan masalahnya, tujuan dan sasarannya, ruang lingkup materi dan wilayah, kerangka pemikiran, serta sistematika penulisan laporan.
2. **Bab II : Konsep Pembangunan kawasan Perumahan**, berisi tinjauan teoritis tentang teori-teori yang terkait dengan topik penelitian, mencakup pengembangan kawasan perumahan, pemilihan kawasan perumahan, pengawasan/monitoring dan evaluasi.
3. **Bab III : Kawasan Jl Gajah Mada sebagai Kawasan Perumahan**, berisi tentang kondisi kawasan penelitian, mencakup gambaran umum kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi berisi karakteristik kawasan, arah kebijakan pengembangan berisi kebijakan-kebijakan dalam merencanakan kawasan, keadaan sekarang berisi tentang situasi dan kondisi masa sekarang.
4. **Bab IV : Analisis Faktor Penghambat Perkembangan Kawasan**, berisi tentang perolehan atas data yang ada, melakukan analisis terhadap faktor internal dan eksternal. Faktor internal dianalisis dengan uji hipotesa terhadap masing-masing faktor dan

melakukan uji korelasi masing-masing bagian / sub faktor. Sedangkan faktor eksternal dilakukan analisis kualitatif naturalistik.

**5. Bab V :** Penutup, berisi kesimpulan-kesimpulan yang dapat dirumuskan dari hasil analisis pada bab sebelumnya, temuan-temuan kelemahan dalam studi ini, serta rekomendasi yang dapat diberikan berupa pola penanganan kesulitan berkembangnya kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan

## BAB II

### KONSEP PERKEMBANGANAN KAWASAN PERUMAHAN

#### 2.1 Alokasi lahan bagi perumahan

Suatu kota direncanakan atas tata guna tanah ( *land use* ) untuk menata dan merencanakan penggunaan lahan dengan optimal dan efisien. Perencanaan penggunaan lahan ini dimaksudkan agar seluruh kebutuhan tanah bagi suatu kota tidak akan berbenturan. Sebagai contoh dalam menggunakan lahan, kota dialokasikan untuk dipergunakan seperti tabel berikut ini.

**Tabel 2.1 Alokasi Lahan Perkotaan**

No.	Jenis penggunaan	Luas tanah (%)	Luas per 1000 jiwa Ha
1.	Perumahan	43,5	79
2.	Industri	5,3	10
3.	Ruang Terbuka	21,5	37
4.	Pendidikan	3,0	5
5.	Tanah yang tidak / belum terpakai	26,7	49

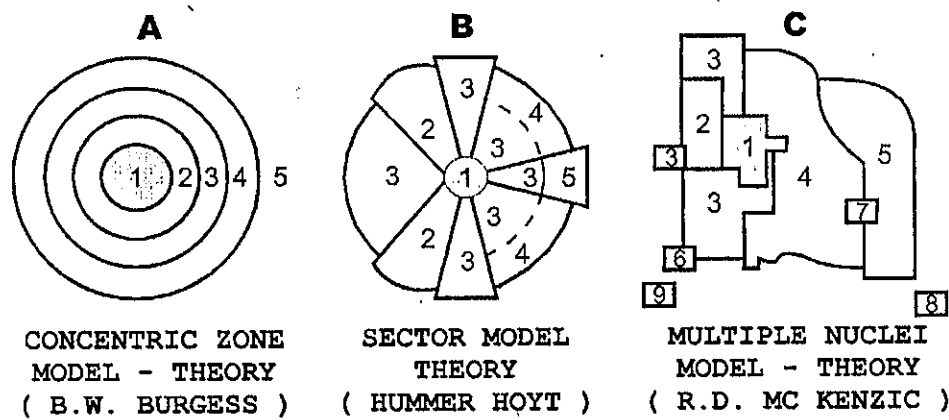
Sumber : Keble, 1959

Pada tabel di atas, terlihat bahwa alokasi untuk perumahan menempati urutan teratas. Berarti, bahwa lahan bagi perumahan mempunyai alokasi terluas. Luasnya lahan bagi perumahan membentuk beberapa kawasan perumahan di kota itu sendiri. Masing-masing kawasan tersebut mempunyai segala faktor yang mendukung kehidupan bertempat tinggal di situ. Keadaan alam, lokasi, lingkungan, sarana & prasarana merupakan contoh faktor pendukung tersebut.

Secara teoritis, luasan kawasan perumahan telah terpolakan dalam “teori pola tata guna tanah perkotaan”. Teori ini mencakup atas penggunaan lahan bagi perumahan, industri, perbelanjaan / niaga, dan sebagainya. Pola tata guna tanah ini



dikemukakan oleh *B.W. Burgess* dengan teori “pola konsentrik / terpusat (*concentric zone theory*)”, *Hummer Hoyt* dengan “teori sektor (*sector theory*)” dan *R.D. MC Kenzic* dengan teori “pusat lipat ganda (*multiple nuclei theory*)”. Mereka membuat suatu pola penggunaan lahan di perkotaan yang membagi atas fungsi dan manfaat tanah di perkotaan. Teori- teori tersebut di atas digambarkan sebagai berikut.



Sumber : Kivell, Philip, 1993

**Gambar 2.1 Pola Penggunaan Tanah**

Pada gambar di atas, dapat dijelaskan sebagai berikut.

A. Pola jalur terpusat (*concentric zone*) oleh *Burgess* menjelaskan bahwa penggunaan tanah di perkotaan mempunyai model atau pola bahwa pusat kota merupakan sumbu yang dikelilingi (dilingkari) oleh lahan-lahan yang sesuai dengan penggunaannya. Pada gambar 2.1 diatas dapat diterangkan :

1. Pusat kota *Central Business Distric / CBD* terdiri dari bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan pusat perbelanjaan.
2. Merupakan jalur alih, yang terdapat rumah-rumah sewaan, kawasan industri, perumahan buruh.
3. Jalur wisma buruh yang terdapat kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik / industri (*lower class residential*).
4. Jalur madya wisma, yang terdapat kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus (kantoran) dan kaum madya (*medium class residential*).

5. Di luar lingkaran terdapat jalur “pendugdag” atau “penglajon”, di mana sepanjang besar terdapat masyarakatgolongan madya dan golongan atas atau masyarakat “upakota” (*high class residential*).
- B. Teori sektor oleh *H. Hoyt* pada gambar 2.1, dapat diterangkan sebagai berikut.
1. Sektor ini terdapat pusat kota atau CBD.
  2. Sektor ini terdapat kawasan industri ringan dan kawasan perdagangan.
  3. Sektor ini dekat dengan pusat kota pada bagaian sebelah menyebelahnya. terdapat kawasan murbawisma, yaitu kawasan tempat tinggal kaum murba atau kaum buruh (*low income housing*).
  4. Sektor ini agak jauh dari pusat kota dan sektor industri serta perdagangan. Terdapat sektor madyawisma atau perumahan kaum madya (*middle income housing*).
  5. sektor ini terdapat sektor adiwisma, yaitu kawasan tempat tinggal golongan atas (*high income housing*).
- C. Teori pusat lipatganda atau “*Multiple Nuclei*” merupakan teori *R.D. Mc Kenzie* dengan keterangan sebagai berikut.
1. Pusat kota atau CBD
  2. Kawasan niaga dan Industri ringan
  3. Kawasan murbawisma, tempat tinggal berkualitas rendah
  4. Kawasan madyawisma, tempat tinggal berkualitas menengah
  5. Kawasan adiwisma, tempat tinggal berkualitas tinggi
  6. Kawasan industri berat
  7. Pusat niaga, perbelanjaan lain di pinggiran
  8. Upakota (sub urban), untuk kawasan madyawisma dan adiwisma
  9. Upakota (sub urban) kawasan industri

## 2.2 Pengembangan kawasan perumahan

Menurut F. S. *Chapin* dalam perencanaan tata guna lahan kawasan perumahan, pada prinsipnya lokasi pembangunan perumahan memiliki beberapa kriteria, antara lain kawasan perumahan harus didukung dengan kelengkapan sarana, prasarana, utilitas dan fasilitas umum bagi penghuni. Lingkungan perumahan juga harus mencerminkan suatu citra sesuai dengan karakteristik penghuni, gaya hidup dan pola aktivitas penduduk.

1. Kawasan permukiman dan perumahan harus dialokasikan sehingga memiliki kemudahan pencapaian ke pusat-pusat kegiatan.
2. Kawasan perumahan dialokasikan di kawasan yang memiliki kapasitas fasilitas pelayanan lingkungan yang memadai agar pembangunan lebih efisien yaitu dengan memperluas fasilitas pelayanan yang sudah ada.
3. Kawasan perumahan perlu dibangun dengan tingkat kepadatan ruang yang direncanakan sehingga dapat mencegah timbulnya pergerakan yang berlebihan dan mengurangi kemacetan. Hal ini antara lain dengan perencanaan jaringan jalan beserta sarananya, sistem angkutan massal dan lain-lain.

Sedangkan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, lokasi yang sesuai untuk pengembangan dan pembangunan perumahan minimal harus memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

- Lokasi perumahan harus berada pada Daerah yang peruntukannya dapat dikembangkan sebagai lingkungan perumahan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku atau di daerah yang ditunjuk dengan sah oleh pemerintah setempat bila belum ada rencana tata ruang yang diberlakukan.
- Tersedianya lahan yang cukup bagi pembangunan lingkungan perumahan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial

perumahan.

- Bebas dari pencemaran air, udara dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan dari sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam yang ada.
- Dapat menjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni.
- Mempunyai kondisi yang bebas dari banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15%, sehingga dapat dibuat sistem saluran pembuangan air hujan dan fungsi jalan setempat yang baik serta memiliki daya dukung yang cukup untuk memungkinkan dibangun perumahan.
- Menjamin adanya kepastian hukum atas status penguasaan tanah sesuai dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan menurut *Gailion dan Esner, 1992;7* , menyatakan bahwa faktor-faktor alamiah memainkan peran yang penting dalam pembentukan dan pertumbuhan daerah perkotaan. bahaya kebakaran, banjir, keadaan iklim yang ekstrim, gempa bumi, letusan gunung berapi, kurangnya sumber daya alam, semuanya mempengaruhi keputusan untuk tinggal di suatu tempat atau pindah ketempat lain pada lokasi yang disukai. Pencapaian ke kota lain biasanya ikut menentukan struktur lokasi kota. hampir semua kota terletak di jalur transportasi, baik air maupun darat. Studi geografis kota juga memperlihatkan bahwa ada keterkaitan antara manusia dengan jenis perumahan, kepadatan dengan konsentrasi penduduk, dan dampak pertumbuhan pada tanah dengan sumber alam lainnya.

Sedangkan menurut Yudhohusodo, (1991: 321), dalam pengembangan kawasan perumahan yang menjadi faktor fisik adalah kondisi topografi, kondisi geologi, kondisi tanah, kondisi hidrologi, kondisi tapak yang menyangkut bentuk

wilayah, karakter lokasi, klimatologi, aspek visual serta bebas dari bencana atau gangguan alam.

Kondisi topografi yang mempunyai kemiringan tertentu akan berpengaruh terhadap efektivitas pembiayaan dalam penempatan massa bangunan dan pembangunan jaringan jalan. Daerah yang mempunyai kemiringan yang curam, akan mempengaruhi biaya pembangunan perumahan yang lebih besar.

Faktor geologi suatu kawasan yaitu yang menyangkut tipe dan kedalaman batuan yang terletak di bawah tanah, karena faktor ini berpengaruh terhadap tipe dan struktur pekerjaan bawah tanah, seperti pemasangan jaringan, pondasi, sistem drainase perumahan.

Kondisi tanah pada kawasan dapat menunjukkan tingkat erosi, tingkat stabilitas dan kerapuhan suatu lahan, sehingga akan diketahui tingkat kemampuan lahan dalam pembangunan pondasi perumahan. Kondisi tanah ini meliputi jenis dan tekstur tanah suatu daerah.

Faktor hidrologi ( yang di dalamnya terdapat Klimatologi ) merupakan faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan, terutama berkaitan dengan kemampuan lahan dalam mengendalikan aliran air. Serta berfungsi untuk menentukan keberadaan air tanah, kecepatan air permukaan tanah dan tingkat erosi suatu lahan.

Kawasan perumahan juga mempertimbangkan faktor visual dan harus bebas dari bahaya banjir dan gangguan alam lainnya, sehingga akan mempengaruhi konsumen dalam memilih lokasi perumahan. Penilaian yang baik bagi kawasan perumahan adalah memiliki daerah genangan banjir yang tidak luas.

Pada hakekatnya pertimbangan terhadap faktor fisik kawasan bertujuan untuk mengetahui daya dukung lahan suatu kawasan dalam menunjang bangunan yang berada di atasnya, dan menentukan suatu kawasan layak untuk dikembangkan sesuai

dengan fungsinya. Semakin tinggi hambatan fisik dan lingkungan dari suatu kawasan maka semakin kecil presentase lahan kawasan yang layak dibangun.

Selain faktor fisik juga harus memperhatikan kebijaksanaan pemerintah daerah setempat. Hal ini karena dalam tata ruang kota, pembangunan perumahan terintegrasi dengan kebijaksanaan pembangunan kota. Penetapan lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan rencana tata ruang kota agar pembangunan perumahan tersebut tidak memberikan beban bagi kota dalam menjalankan fungsi-fungsinya. Dalam kaitannya dengan fungsi lahan, dalam kebijaksanaan pertanahan, pembangunan perumahan diarahkan agar pembangunan sejauh mungkin tidak mengakibatkan berkurangnya luas tanah pertanian yang produktif dan diarahkan kepada pemanfaatan tanah-tanah yang kurang produktif serta menunjang upaya untuk mewujudkan pola penggunaan tanah yang optimal, serasi dan seimbang.

### 2.3 Pemilihan Kawasan Perumahan

Dalam memilih tempat tinggalnya, secara umum masyarakat akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya. Menurut *Bourne (1984)* kriteria yang menjadi aspirasi masyarakat dalam menentukan tempat tinggal atau perumahan adalah harga rumah atau keterjangkauan daya beli, keuntungan lokasi, aspek sosial dan atribut fisik dari perumahan tersebut.

Menurut *Bourne* dalam penentuan kawasan perumahan yang diinginkan penghuni berkaitan dengan kemampuan ekonomi, keuntungan lokasi dan kualitas lingkungan fisik yaitu,

#### 1. Kemampuan biaya

Kemampuan biaya ini dapat dilihat dari pengeluaran yang diperuntukkan bagi

penyediaan tempat tinggal.

## 2. Keuntungan lokasi

Keuntungan lokasi dilihat dari faktor aksesibilitas dan jarak dari pusat kota. Aksesibilitas terutama faktor angkutan umum menyebabkan pergerakan penduduk lebih murah. Bagi golongan berpendapatan rendah maka faktor kedekatan jarak dengan pusat kota menjadi preferensi utama, sedangkan bagi golongan masyarakat menengah ke atas jarak kedekatan lokasi tidak menjadi permasalahan.

## 3. Kualitas lingkungan

Setiap hunian dalam suatu perumahan merupakan tempat kita melepaskan diri dari luar, tekanan dan ketegangan dan dari kegiatan rutin. Oleh karena itu diperlukan suatu hunian yang nyaman dan damai sebagai elemen pendukung terhadap konsep ini. Dari pengertian ini diturunkan faktor ketersediaan sarana prasarana dan bebas banjir.

Selain itu pemilihan lokasi tempat tinggal atau rumah, juga mempertimbangkan atas jarak dengan pusat kegiatan kota. Hal ini terlihat pada tabel berikut ini,

**Tabel 2.2 Standar Jarak Dalam Kota**

No.	PRASARANA	Jarak dari tempat tinggal
1.	Pusat tempat kerja	20 sampai 30 menit
2.	Pusat kota (dengan pasar dan sebagainya)	30 sampai 45 menit
3.	Pasar lokal	$\frac{3}{4}$ Km atau 10 menit
4.	Sekolah Dasar	$\frac{3}{4}$ Km atau 10 menit
5.	Sekolah Menengah Pertama	1 $\frac{1}{2}$ Km atau 20 menit
6.	Sekolah Lanjutan Atas	20 atau 30 menit
7.	Tempat bermain anak-anak dan taman lokal	$\frac{3}{4}$ Km atau 10 menit
8.	tempat olah raga dan pusat lalita (rekreasi)	1 $\frac{1}{2}$ Km atau 20 menit
9.	Taman untuk umum atau cagar (kebun, Kebun binatang, dsb)	30 sampai 60 menit

Sumber ; F. Stuart Chapin, Jr

Mukoko, dalam penelitiannya tentang penentuan lokasi permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Surabaya, menggunakan beberapa faktor yang menjadi pertimbangan yaitu :

#### 1. Lingkungan

Faktor lingkungan ini meliputi :

- Kelayakan topografi untuk permukiman.
- Karakteristik tanah yaitu pemanfaat lahan yang murah seperti lahan tidak produktif.
- Jauh dari pencemaran baik pencemaran air, udara maupun pencemaran suara.
- Kemampuan atau potensi air tanah yang memadai.

#### 2. Harga lahan

Harga lahan untuk lokasi permukiman hendaknya sesuai dengan penghasilan atau kondisi ekonomi calon penghuninya. Dapat juga melalui cara subsidi silang yaitu dengan memberikan harga yang berlebih bagi konsumen perumahan menengah ke atas untuk membantu bagi golongan menengah kebawah.

#### 3. Kepemilikan lahan

Kepemilikan lahan atau kejelasan status sebidang lahan sangat penting dalam pembangunan perumahan, karena akan memberikan rasa aman bagi penghuni atau penggunanya.

#### 4. Prasarana dan sarana umum

Ketersediaan dan kemudahan sarana prasarana umum ini merupakan salah satu faktor pertimbangan karena sangat diperlukan bagi keperluan pemenuhan kebutuhan.

Dengan peningkatan status sosial ekonomi, terjadi perpindahan penduduk berulang, mengikuti perumahan yang lebih baik. Penduduk dalam kehidupannya



membutuhkan berbagai fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan. Pusat kota merupakan pusat pelayanan dengan fasilitas lebih lengkap, sehingga dapat memilih lokasi permukiman, timbul persaingan berbagai lokasi di bagian kota, yaitu :

- Sekitar pusat kegiatan atau pusat kota
- Dekat dengan pusat kegiatan industri, perkantoran, perdagangan dan kegiatan komersil.
- Dekat dengan fasilitas kota seperti transportasi dan fasilitas publik lainnya.
- Harga lahan lebih murah

*(Eko Budiharjo, 1992:36)*

Selain itu dalam memilih lokasi permukiman, juga perlu mempertimbangkan potensi struktural dan lokasi lahan permukiman. *(Charter dalam Sa'dah, 1999)*

Pertimbangan tersebut ditekankan pada faktor-faktor sebagai berikut :

- Kondisi akses lokasi permukiman ke lokasi kegiatan lain.
- Besarnya biaya untuk perjalanan aktivitas harian.
- Harga lahan yang lebih murah atau menjangkau kemampuan masyarakat.
- Kondisi dan kelengkapan fasilitas umum.
- Arsitektur rumah yang baik dan modern.
- Kondisi sosial lingkungan yang dapat diterima.
- Jarak permukiman ke lokasi tempat kerja.
- Jarak permukiman ke pusat kota atau pusat aktivitas.

Berdasarkan uraian di atas tentang faktor penentu pemilihan lokasi tempat tinggal, maka terdapat kesamaan dari beberapa pakar sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan lokasi perumahan adalah :

1. Kemampuan biaya, yaitu yang mencakup tingkat pendapatan, biaya perjalanan dan harga lahan.

2. Keuntungan lokasi, yaitu jarak tempat tinggal ke lokasi tempat kerja, kemudahan pencapaian ke pusat-pusat kegiatan, dekat dengan fasilitas baik fasilitas umum fasilitas sosial.
3. Keamanan, meliputi kejelasan status kepemilikan, lingkungan aman dari gangguan orang luar, lokasi berada pada lahan peruntukkan permukiman.
4. Faktor sosial, meliputi kelangsungan interaksi atau kontak sosial dan struktur sosial yang sama atau tidak terlalu berbeda.
5. Kualitas tempat tinggal yang meliputi kondisi tempat tinggal, kelengkapan sarana prasarana, privasi dan kenyamanan.

## 2.4 Pengawasan / monitoring dan evaluasi

Mernurut *Johara T. Jayadinata* di dalam perencanaan tata ruang dan tata guna lahan perlu dilakukan pengawasan dan evaluasi terhadap rencana tersebut. Sehingga hasil yang direncanakan akan terimplementasikan secara optimal atau mengalami eliminasi kelemahan dari rencana tersebut.

### 2.4.1 Pengawasan / monitoring

Dalam pelaksanaan rencana tata guna lahan, Badan Perencana Pembangunan Daerah (BAPPEDA) harus tetap memperhatikan rencana itu. Disamping itu juga melakukan pengawasan atas keberhasilan dari rencana yang ditetapkan. Tindakan pengawasan yang dilakukan adalah pemantauan terhadap strategi atas kemajuan yang dilakukan dalam waktu tertentu. Juga melakukan pencatatan dan memberikan peringatan jika rencana menyimpang dari garis yang telah ditentukan. (*J.T. Jayadinata, 1992*)

Pemantauan yang dilaksanakan memperhatikan hal-hal berikut ini,

1. Memantau (memonitor) perkembangan di wilayah yang belum menetapkan

kebijaksanaan tetapi telah mendapat persoalan yang mungkin terjadi masalah di kemudian hari.

2. Memantau kemajuan yang dicapai, dari hal yang telah diputuskan dan menelaah pengaruh dari kebijaksanaan dan program itu.
3. Memantau reaksi terhadap rencana, baik yang resmi maupun yang tidak resmi.

#### 2.4.2 Evaluasi

Sedangkan dalam evaluasi perencanaan tata guna lahan, perlu melakukan pengujian dahulu atas yang telah direncanakan. Apakah rencana tersebut mendatangkan keserasian dengan keadaan wilayah / kawasan dan mendatangkan kebaikan bagi seluruh wilayah tersebut (pemukiman, industri, dsb).

Dalam evaluasi wilayah, oleh *Simonds*, dapat diadakan empat tes yang sederhana sebagai berikut,

1. Apakah yang direncanakan itu serasi ? harus ada keyakinan bahwa tanah dan air yang digunakan untuk maksud yang paling bermanfaat.
2. Apakah yang direncanakan tersebut dapat dibangun tanpa melewati batas daya dukung (*carrying capacity*) dari tanah ? harus diperhatikan : sistem ekologi alam, persediaan air serta kualitasnya, kualitas udara, polusi suara, erosi, banjir, peninggalan historis, keadaan bentang alam, flora dan fauna, integritas dari ruang terbuka.
3. Apakah yang direncanakan itu akan membawa pengaruh baik terhadap sekitarnya? yang tampak terhadap alam apakah pengaruh baik atau buruk, mengurangi atau menambah pemasukan pajak, melestarikan atau merusak kekhususan wilayah (alam dan kebudayaan).
4. Apakah pelayanan umum yang layak dapat disediakan ? harus dapat disediakan

lalu lintas yang lancar, sistem penyediaan air dan energi, sekolah, tempat rekreasi, pencegahan kebakaran, dsb.

## 2.5 Resume

Dengan pengertian teoritis yang telah diberikan di atas, maka dapat dijelaskan bahwa suatu kota akan mengalami perkembangan dan pertumbuhan hakekatnya terjadi interaksi antara kota dengan penduduknya. Kemampuan kota untuk mencukupi kebutuhan akan lahan merupakan hal yang paling utama. Setiap kota akan memberikan alokasi lahannya untuk kepentingan perumahan dan lainnya (industri, perdagangan, dsb). Kebutuhan akan lahan bagi perumahan merupakan kebutuhan terbesar dari suatu kota. Lahan-lahan perumahan tersebut membentuk suatu kawasan perumahan sesuai dengan tingkatan dan pendapatan penduduknya.

Di sisi lain perkembangan kawasan tidak hanya dipengaruhi oleh kondisi penduduk. Kondisi kawasan itu sendiri akan menentukan dalam membuat minat bagi mereka yang akan membangun tempat tinggalnya. Sehingga penduduk yang memerlukan tempat tinggal akan sangat dipengaruhi kawasan itu sendiri. Rumah tinggal sebagai sesuatu hal yang merupakan kebutuhan pokok / primer dan bersifat relatif permanen untuk tempat tinggal sangat dipengaruhi oleh beberapa kriteria yang dianggap ideal. Kriteria tersebut merupakan faktor-faktor yang mampu untuk menjadikan suatu kawasan pada suatu kota dapat diperuntukkan bagi kawasan perumahan. Secara garis besar, faktor-faktor yang dibutuhkan oleh suatu kawasan perumahan adalah :

1. Mempunyai potensi alam (struktural) yang memenuhi syarat bagi sebuah kawasan perumahan yang meliputi :

- Topografi

- Geologi
  - Hidrologi
  - Stabilitas tanah
  - Visual terhadap bebas banjir
2. Lokasi yang strategis.
  3. Lingkungan meliputi Keamanan, kenyamanan, kesehatan lingkungan.
  4. Mempunyai kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah
  5. Mempunyai harga yang terjangkau dan mempunyai kepastian hukum tetap kepemilikannya.
  6. Mempunyai kelengkapan sarana & prasarana untuk kawasan perumahan, misalnya jalan, drainase, sanitasi, air bersih, listrik, dan sebagainya.
  7. Aksesibilitas yang mudah dengan fasilitas / tempat umum, seperti pasar, sekolah, tempat ibadah, olah raga, dan sebagainya.

Melihat prioritas di atas, maka masyarakat atau penduduk kota akan berupaya untuk mencari kawasan yang sesuai dengan keadaan di atas guna pembangunan rumah bagi tempat tinggalnya.

Di sisi lain, Pemerintah Kabupaten secara yuridis juga telah diberikan acuan-acuan oleh negara untuk mampu menyediakan lahan bagi perumahan. Hal ini yang dijadikan acuan dalam merencanakan tata ruang perkotaannya, pemerintah setempat mengupayakan untuk dapat memberikan lahan dalam suatu kawasan melalui tata guna tanah untuk kawasan perumahan. Untuk itu maka diperlukan monitoring dan evaluasi terhadap perencanaan agar dapat berjalan dengan efektif.

Tabel 2.3 Sumber Pernyataan Teoritis

No	Bahasan	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	Keterangan
1.	Kawasan perumahan	X				X						X	A. Yodhohusodo
2.	Faktor lokasi		X	X	X	X	X	X					B. Bourne
3.	Faktor Alam (Struktural)							X			X		C. Drakakis Smith
4.	Faktor Lingkungan		X		X	X	X	X					D. Eko Budiharjo
5.	Faktor Harga		X	X	X		X	X					E. F. S Chapin, Jr
6.	Faktor Sarana dan Prasarana		X		X			X					F. Mukoko
7.	Faktor Aksesibilitas		X			X							G. Charter
8.	Faktor Kepastian Hukum						X						H. Johara T. J
9.	Faktor monitoring & Evaluasi								X	X			I. Simmonds
													J. Gailion & Esner
	Jumlah	1	5	2	4	4	4	5	1	1	1	1	K. Kivell & Philip

### BAB III

## KAWASAN JL. GAJAH MADA SEBAGAI KAWASAN PERUMAHAN

### 3.1 Pertumbuhan Penduduk

Purwodadi adalah sebuah kota kecil di timur kota Semarang. Kota Purwodadi sendiri merupakan ibu kota Kabupaten Grobogan. Sebagai ibu kota, tentunya Purwodadi mempunyai infrastruktur dan fasilitas publik yang memadai. Sebagai sebuah kota, Purwodadi juga mempunyai perencanaan “Rencana Umum Tata Ruang Kota Purwodadi”. Perencanaan ini untuk menata dan memudahkan dalam pembangunan kota. Hal tersebut guna menunjang atas kegiatan pemerintahan yang berada di sini.

Sebagai ibu kota kabupaten ternyata mengalami pertumbuhan yang sangat minim. Hal ini dijelaskan dalam buku “*Kecamatan Purwodadi Dalam Angka 2000*” yang diterbitkan BPS Purwodadi.

**Tabel 3.1 Jumlah Migrasi Th. 2000**

No.	Wilayah Kelurahan	Datang dari		Pindah ke	
		Dalam Kota	Luar Kota	Dalam Kota	Luar Kota
1.	Danyang	59	43	27	42
2.	Kalangan	28	-23	38	25
3.	Purwodadi	39	124	143	240
4.	Kuripan	72	42	22	39
<b>Jumlah Tahun 2000</b>		<b>198</b>	<b>186</b>	<b>230</b>	<b>346</b>

Sumber BPS Purwodadi

**Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Th. 2000**

No.	Wilayah Kelurahan	Jumlah Penduduk ( jiwa )	Rata <sup>2</sup> jiwa per rumah tangga
1.	Danyang	6169	3,76
2.	Kalangan	6272	3,70
3.	Purwodadi	24348	4,78
4.	Kuripan	11653	3,66
<b>Jumlah Tahun 2000</b>		<b>48442</b>	<b>3,4</b>

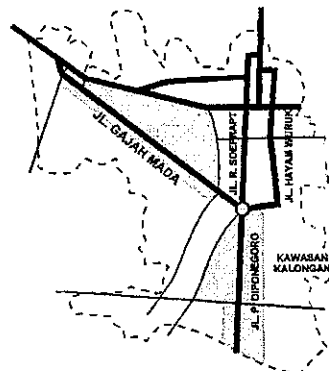
Sumber BPS Purwodadi

Dengan kecilnya nilai pertumbuhan penduduk ini, diperburuk lagi dengan kurang konsistennya pemerintah kabupaten dalam kebijakan mengeluarkan perijinan perumahan masal di luar kota Purwodadi. Terbangunnya “Perumahan Grobogan” dan “Perumahan Menduran Asri” yang terletak di luar wilayah kota dalam RUTRK, menjadikan keluarnya (migrasi) penduduk kota secara statistik.

Dengan melihat pertumbuhan kota Purwodadi seperti di atas, nampaknya akan mengurangi efektifitas RUTR kota Purwodadi. Sehingga nampaknya akan terjadi banyak kawasan yang mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang sangat lambat.

### 3.2 Kawasan Perumahan

Kota Purwodadi dalam merencanakan tata guna tanahnya menganut pola sektor (*sector model*). Pada pola sektor, maka pusat kota merupakan sumbu yang di satu sisi untuk kawasan campuran (perumahan dan perdagangan), sedangkan di sisi lainnya untuk kawasan perumahan. Untuk itu sektor perumahan berada di Jl. Gajah Mada, Kalongan, Danyang barat, jetis merupakan kawasan perumahan. Sedangkan sektor campuran (perumahan & perdagangan) berada di Jl. A. Yani bagaian timur, Jl. R. Suprpto, terus ke selatan sampai Jl. P. diponegoro / Danyang timur.



Gambar 3.1 Kawasan Perumahan di Purwodadi



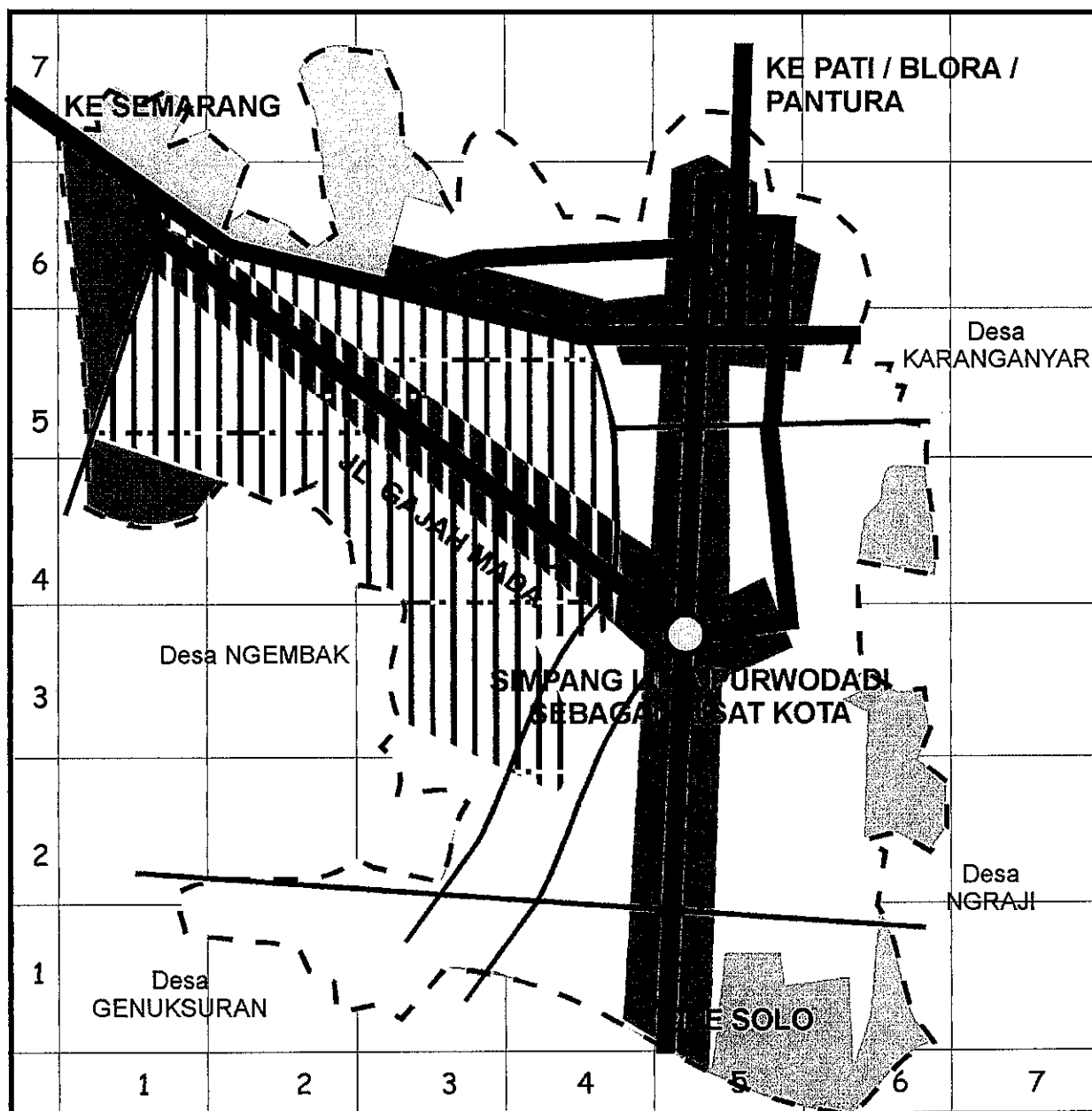
Pada sektor perumahan yang memakan sebagian besar lahan di kota Purwodadi. Lahan tersebut meliputi kawasan di Jl. Hayam Wuruk, sebagian desa Kalongan dan salah satunya adalah kawasan Jl. Gajah Mada.

### **3.3 Kawasan Jl. Gajah Mada**

Kawasan Jl. Gajah Mada meskipun direncanakan sebagai kawasan perumahan, namun kawasan ini sebagian besar masih berupa tanah persawahan, meskipun suplai air irigasi telah dihentikan agar menjadi lahan yang terbangun. Sebagai kawasan yang direncanakan untuk perumahan, maka pemerintah memberikan suatu kebijakan publik dan pembangunan fasilitas umum dan sosial yang diupayakan agar kawasan ini dapat berkembang menjadi sebuah kawasan perumahan.

#### **3.3.1 Kebijakan awal**

Pada saat RUTRK Purwodadi 1989 – 2009 ditetapkan pada tahun 1989 kawasan sepanjang jalan Gajah Mada diperuntukkan bagi permukiman, yang di dalamnya terdapat kawasan perumahan. Kawasan perumahan ini meliputi atas seluruh lahan yang ada baik di sebelah selatan jalan maupun disebelah utara jalan. Sehingga total kawasan di sini diperuntukkan tata guna tanahnya bagi perumahan. Sedangkan di pinggir jalan diperuntukkan bagi bangunan campuran baik itu perkantoran, perdagangan maupun penggunaan yang lain sebagai upaya mendukung perumahan yang nantinya tumbuh di sini. Dengan potensi yang ada pada kawasan Jl. Gajah Mada tentunya harapan perkembangan akan pesat sesuai dengan RUTRK Purwodadi (terlihat pada gambar berikut). Bagaian yang diarsir adalah direncanakan bagi perumahan.



Gambar 3.2

PETA : PERENCANAAN KAWASAN PERUMAHAN  
RUTRK 1997 - 2008

KETERANGAN :

- |                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| LAHAN TERBUKA HIJAU / PERTANIAN | INDUSTRI MENENGAH         |
| PERKANTORAN, PERDAGANGAN        | INDUSTRI KECIL            |
| PERUMAHAN                       | RENCANA KAWASAN PERUMAHAN |

Sumber : RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA  
PURWODADI - REVISI - TAHUN 1997 - 2008



PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK  
PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG



skala : Kilo meter

0 0,2 0,4 0,6

Lahan di kawasan Jl. Gajah Mada yang direncanakan bagi kawasan perumahan, sejak semula merupakan lahan pertanian. Terlebih lagi setelah lahan tersebut memperoleh *supply* air irigasi / pengairan dari waduk “ Kedung Ombo “ menjadikan kawasan ini sangat produktif bagi pertanian. Namun dengan seiringnya pertumbuhan penduduk kota Purwodadi menjadikan pemerintah merencanakan kawasan ini sebagai kawasan perumahan guna mencukupi atas kebutuhan rumah tinggal bagi penduduk. Konsekuensi dari rencana tersebut (RUTRK Purwodadi) maka pemerintah kabupaten pada tahun itu juga tahun 1989 menghentikan *suplly* air melalui jaringan irigasi untuk pengalihan fungsi dari tanah persawahan menjadi tanah pemukiman. Keputusan ini untuk mempermudah masyarakat maupun swasta yang mengajukan ijin “pengeringan” atau alih fungsi lahan. Penghentian suplai irigasi ini diharapkan akhirnya akan terjadi perkembangan dan pertumbuhan kawasan melalui pembangunan perumahan secara swadaya oleh masyarakat maupun swasta di sini. Kebijakan penghentian suplai irigasi inipun merupakan upaya implementasi atas RUTRK bagi kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan yang berada di pusat kota Purwodadi.

Pemerintah pada saat itu melakukan pemantauan sejauh mana RUTRK dapat berjalan dengan baik. Sehingga muncul kebijakan membangun perumahan masal dengan nama “Perumahan Daerah” yang diperuntukkan bagi PNS di kawasan Jl. Gajah Mada. Untuk mendukung dan memacu tumbuhnya kawasan ini juga membangun fasilitas publik. Seperti diutarakan sebelumnya di sini terdapat SD Negeri 12, SMP Negeri 3 Purwodadi, perkantoran, dan terminal bus / angkota. Pembangunan fasilitas ini merupakan kebijakan pemerintah guna mengupayakan

perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada yang memang masih banyak berupa lahan non pemukiman dan perumahan menjadi sesuai dengan rencana yang ada.

Sebagai keterangan bahwa pusat kota berada di Simpanglima yang digambarkan di dalam lingkaran, sedangkan warna biru merupakan fasilitas dan bangunan yang terbangun pada saat setelah RUTRK 1989 ditetapkan.

Upaya tersebut tentunya akan memudahkan bagi penduduk yang tinggal di kawasan ini dalam memenuhi kebutuhannya. Baik itu pendidikan, olah raga, beribadah, dan sebagainya. Mengingat kawasan ini juga relatif sangat dekat dengan Simpanglima sebagai pusat kota. Dengan terbangunnya fasilitas publik tersebut di atas, maka Kawasan Jl. Gajah Mada menjadi kawasan yang “siap bangun” bagi pembangunan perumahan dan tempat tinggal.

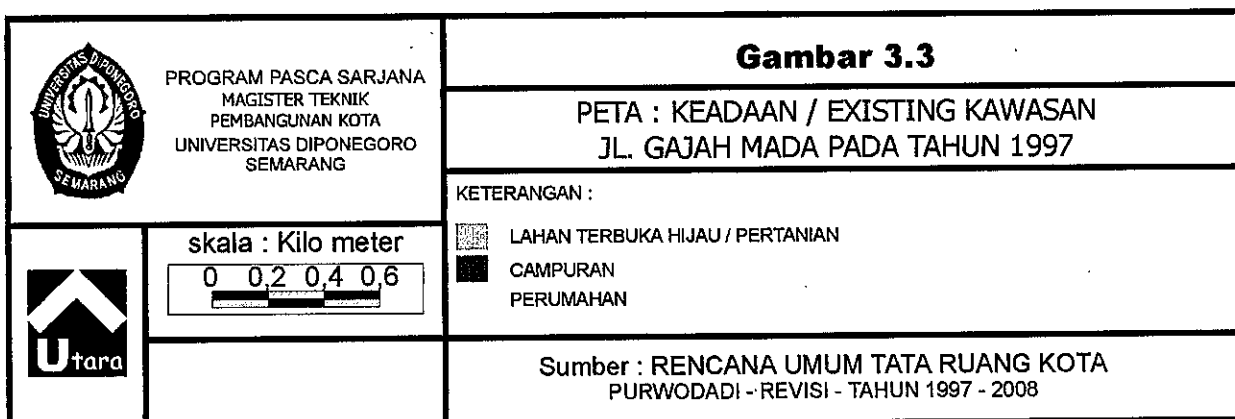
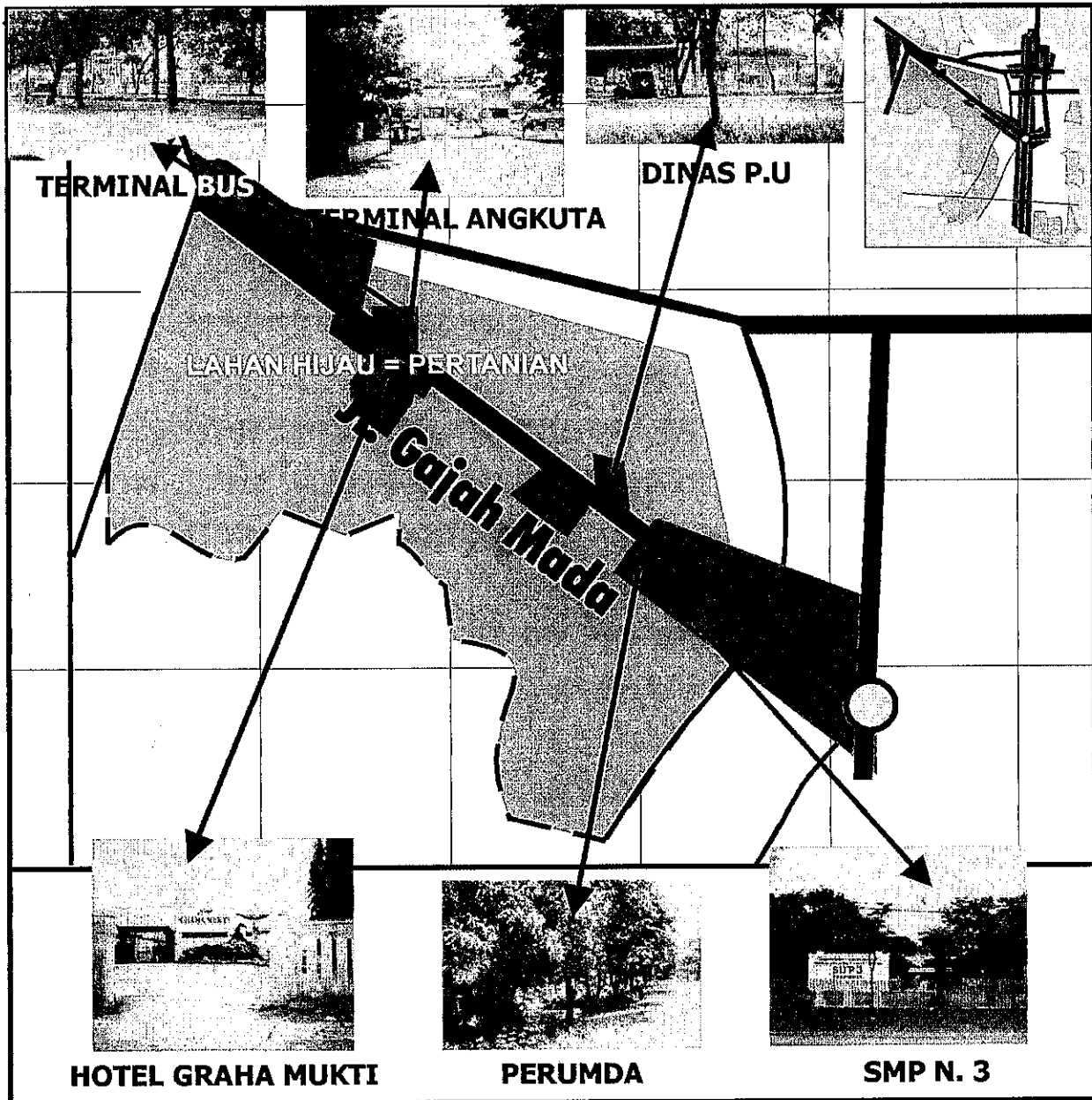
### **3.3.2 Kebijakan Lanjutan**

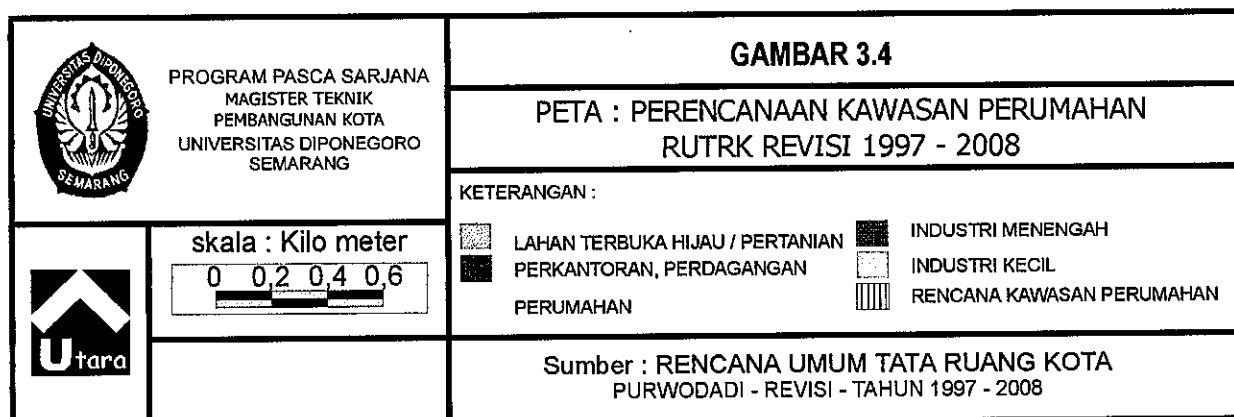
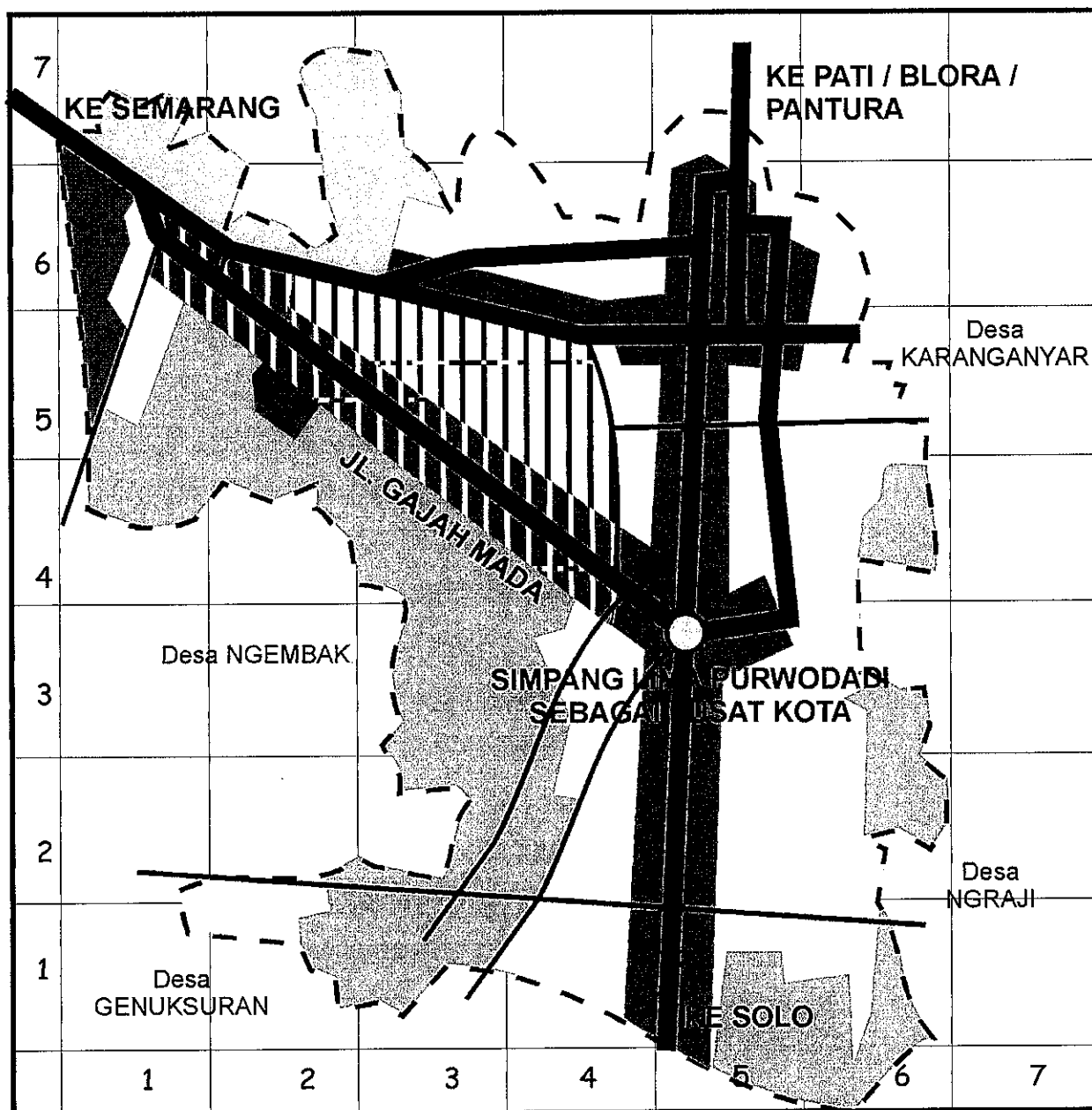
Namun ternyata seiring dengan bertambahnya waktu, kawasan ini tetap saja mengalami kesulitan dalam pertumbuhannya. Keadaan ini sangat berbeda sekali dengan kawasan lain yang direncanakan serupa sebagai kawasan perumahan. Sebagai contoh pada kawasan yang terletak di kelurahan Kalongan yang radius jaraknya lebih jauh dari pusat kota simpanglima maupun CBD di pasar induk jl. A. Yani Purwodadi dibandingkan dengan jl. Gajah Mada. Kelurahan Kalongan juga tidak memiliki fasilitas dan sarana / prasarana seperti di Jl. Gajah Mada. Namun pertumbuhan pemukiman justru mengarah ke sana. Sedangkan kawasan Jl. Gajah Mada justru semakin tertinggal dan tidak mengalami tanda-tanda pertumbuhan seperti yang diharapkan.

Dengan keadaan yang seperti di atas, maka pemerintah kabupaten Grobogan berupaya untuk mengkaji ulang ( evaluasi ) atas apa yang direncanakan dalam RUTRK. Sehingga pada tahun 1997 disusun RUTRK revisi 1997 s/d 2008. Pada saat penyusunan RUTRK ini tentunya pemerintah melakukan evaluasi atas RUTRK yang ada. Pada RUTRK revisi terlihat bahwa lahan di Jl. Gajah Mada tetap merupakan tanah persawahan. Kondisi tersebut terjadi baik di sisi selatan maupun utara jalan Gajah Mada. Hal tersebut memperjelas atas kesulitan berkembangnya kawasan ini sebagai kawasan perumahan selama delapan tahun. Bisa dikatakan bahwa pertumbuhannya sangat minim dari yang direncanakan ( pada gambar 3.3 ), itupun yang mempunyai radius sampai dengan 300 m dari simpanglima Purwodadi. Atau hanya sampai dengan Perumahan Daerah (Perumda) Grobogan. Sedangkan sebelah barat Perumda mengalami kesulitan berkembang yang lebih besar. Keadaannya sebagian besar masih berupa persawahan.

Atas keadaan yang terjadi, tampaknya pemerintah kabupaten Grobogan tidak akan mau untuk mengalami hal serupa pada RUTRK 1989 – 2009. RUTRK tersebut tidak dapat terimplementasi di kawasan Gajah Mada. Untuk itu, RUTRK revisi 1997 – 2008 mulai melakukan penyempitan lahan ( pada gambar 3.4) dengan hanya memberikan *land use* sebagai kawasan perumahan di sebelah utara jalan Gajah Mada. Sedangkan untuk sebelah selatan sepanjang jalan, diperuntukkan bagi penggunaan campuran perumahan dan perdagangan dengan jarak 100 meter ke arah selatan.

Penyempitan lahan di kawasan ini untuk efektifitas memacu pertumbuhan dan juga untuk membentuk suatu kawasan perumahan yang terletak di utara Jl. Gajah Mada dengan kawasan 200 meter di selatan Jl. A. Yani. Hal ini terlihat pada gambar berikut ini.





### 3.4 Kondisi kawasan Jl. Gajah Mada

#### 3.4.1 Potensi struktural alam

Kawasan Jl. Gajah Mada mempunyai kondisi alam yang memungkinkan untuk dibangun kawasan perumahan. Hal ini dilihat dari sisi topografi kawasan yang merupakan dataran rendah, landai dan tidak berbukit-bukit. Kondisi topografi ini sebenarnya tidak akan menimbulkan kesulitan dalam melakukan pembangunan perumahan, dibandingkan dengan kawasan yang berbukit-bukit dengan letak bangunan nantinya akan berada di bawah dan di atas bangunan lainnya. Sehingga kawasan Jl. Gajah Mada dengan topografi seperti ini, memudahkan mobilitas material dalam pembangunan maupun mobilitas sosial penduduk penghuninya dalam melakukan aktifitas sehari-hari.

Selain dari sisi topografi dilihat dari sisi geologi atau kandungan batu di dalam tanah pada kawasan ini, relatif tidak ada. Kawasan yang sebagian besar merupakan tanah persawahan, tentunya mempunyai jenis tanah yang jauh dari bebatuan. Karena tanah yang mengandung bebatuan tentunya tidak dapat difungsikan sebagai tanah persawahan. Demikian juga apabila digunakan sebagai perumahan tentunya tanah di sini tidak akan menimbulkan kendala dari sisi geologi.

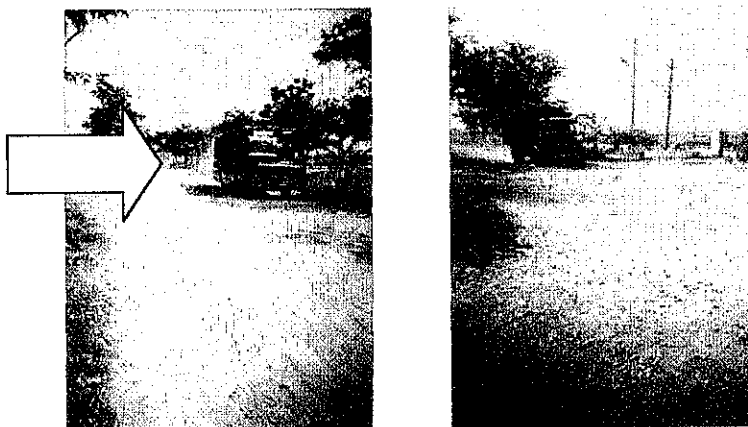
Dari sisi hidrologi, kawasan ini mempunyai tanah yang mampu menyerap air. Keadaan tersebut menjadikan kawasan ini secara visualpun merupakan kawasan yang jarang terjadi banjir. Berdasarkan data dari Dinas Pekerjaan Umum Pengairan, Cipta Karya dan Kebersihan, banjir di kawasan ini terjadi selang waktu 25 tahunan, itupun akibat meluapnya sungai Lusi yang merupakan banjir kiriman, bukan akibat rendahnya topografi di kawasan ini.



### 3.4.3 Lingkungan

Lingkungan di kawasan Jl. Gajah Mada sebenarnya secara umum relatif baik. Kawasan ini terletak sangat jauh dari tempat pembuangan sampah ( TPA ), yang biasanya kerap kali menimbulkan polusi bagi lingkungan perumahan. Secara sosialpun lingkungan di kawasan Jl. Gajah Mada relatif aman, meskipun di sini ada terminal bus, namun situasi keamanan sangat terjaga. Premanisme dan sejenisnya tidak terjadi, bahkan sebagian besar mereka yang bekerja di terminal bertempat tinggal juga di sini.

Namun demikian kurangnya penghijauan di kawasan ini sungguh terasa. Situasi yang nyaman dengan kesejukan oleh rindangnya pohon-pohon tidak terjadi di sini. Pohon yang ada hanyalah pohon-pohon turus jalan yang berada di pinggir jalan. itupun jumlahnya sangat minim. Selain itu kerusakan jalan yang sampai bertahun-tahun menimbulkan polusi tersendiri dengan adanya volume debu jalan yang sangat mengganggu. Debu-debu dari material jalan akibat kerusakannya seringkali berterbangan seiring dengan melajunya kendaraan bus atau truck yang melewatinya. Keadaan ini yang masih mengganggu penduduk yang bertempat tinggal di kawasan Jl. Gajah Mada.



**Gambar 3.7 Polusi akibat kerusakan jalan**

### 3.4.4 Kepastian hukum

Tanah di kawasan ini merupakan tanah persawahan. Sehingga kepemilikan tanah sangat jelas. Kepemilikan tanah di sini sebagian besar dimiliki oleh perorangan dengan mempunyai bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat atau surat C desa bagi yang belum bersertifikat. Pemilik tanah dengan surat C desa jumlahnya relatif kecil. data dari kelurahan Kuripan menyebutkan bahwa tanah yang belum bersertifikat dan masih berupa C desa dibawah 5% dari total jumlah kavling yang ada di kawasan ini sekitar 98 ha. Selain perorangan, pemilik tanah di sini adalah developer sebesar  $\pm$  5 Ha dan P.T. PLN untuk gardu induk sebesar 3,8 Ha. Untuk itu status tanah di kawasan ini sangat jelas dan bukan merupakan tanah sengketa maupun bermasalah.

### 3.4.5 Harga tanah

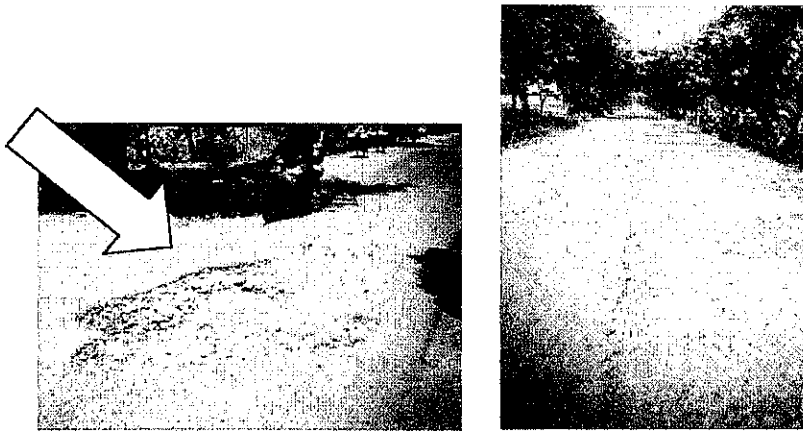
Harga tanah biasanya merupakan kendala dalam pembangunan perumahan. Rencana membangun rumah tinggal dipastikan didahului dengan pembelian tanah yang terjangkau. Demikian juga halnya dengan harga tanah di kawasan Jl. Gajah Mada, harga tanah di sini relatif masih murah. Untuk tanah di pinggir jalan harag per meter berkisar 150 ribu sampai dengan 200 ribu per meter. Harga 200 ribu itupun untuk tanah yang berdekatan dengan terminal bus. Sedangkan harga tanah di dalam atau tidak dipinggir jalan berkisar 50 ribu sampai dengan 100 ribu rupiah per meter. Sehingga sepertinya haraga tanah di kawasan Jl. Gajah Mada masih sangat terjangkau bagi mereka yang memerlukan tanah untuk membangun tempat tinggalnya. Dengan melihat kondisi harga tanah di kawasan ini, sepertinya harga tersebut relatif murah bila dilihat dari faktor lokasi yang berada di pusat kota dan fasilitas umum dan sosial yang telah ada.

### 3.4.6 Sarana dan prasarana

Sebagai kawasan yang direncanakan sebagai kawasan perumahan, tentunya usaha dari pemerintah untuk membangun atas sarana dan prasarana yang menunjang bagi sebuah kawasan perumahan. Sarana dan prasarana tersebut merupakan hal pokok yang sangat dibutuhkan oleh penduduk yang bermukim di kawasan Jl. Gajah mada. Sarana dan prasarana tersebut meliputi :

- (a) Jalan raya
- (b) Jaringan air bersih
- (c) Jaringan listrik
- (d) Jaringan telepon
- (e) Persampahan
- (f) Penerangan jalan umum
- (g) Saluran drainase

Seperti telah dijelaskan terdahulu, bahwa jalan Gajah Mada mempunyai kerusakan yang sangat parah. Kerusakan tersebut bahkan mempunyai kedalaman mencapai 25 cm. dengan kedalaman dan kondisi kerusakan seperti itu, maka mobil-mobil pribadi maupun kendaraan jadi enggan untuk melewati jalan ini. Perbaikan yang dilakukan selama ini hanya berupa tambal sulam dengan tidak memperbaiki struktur lapisan bawah (*Sub grade*) jalan. Sehingga umur perbaikan jalan ini hanya mencapai paling lama 3 bulan saja. Kerusakan ini sepertinya membuat lalu lintas di Jl. Gajah Mada terganggu. Mereka yang melewatinya hanya bus dan truck saja. Sedangkan angkutan kota yang dikarenakan jalur trayek harus melewatinya menjadikan keluhan tersendiri bagi para pengemudinya. Kerusakan tersebut seperti terlihat pada gambar berikut yang menjelaskan kerusakan Jl. Gajah Mada.



**Gambar 3.8 Kerusakan jalan Gajah Mada**

Kerusakan jalan ini mempunyai tingkat kerusakan yang sangat tinggi. Jenis tanah *clay* pada kawasan ini menjadikan tanah mempunyai “kembang-susut” yang sangat besar. Pada saat panas tanah di sini mempunyai penguapan yang sangat besar, sehingga *water contain* menjadi kecil yang mengakibatkan lemahnya struktur jalan. Demikian juga sebaliknya pada saat hujan tanah di sini menyerap air sangat besar yang menjadikan kelembaban tinggi dan juga melemahkan struktur jalan. Sehingga nampaknya perbaikan jalan Gajah Mada diperlukan penggantian struktur jalan dari *flexible pavement* (aspal) menjadi *Rigid pavement* (perpaduan beton bertulan dilapisi aspal) untuk mensiasati kondisi tanah di kawasan ini.

Untuk jaringan air bersih, kawasan ini merupakan jaringan suplai induk yang berasal dari reservoir di simpang lima Purwodadi. Sehingga air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum / PDAM sebelum masuk di dalam kota Purwodadi melalui kawasan ini. Hal tersebut praktis membuat air bersih PDAM tidak mengalami kendala di kawasan ini. Jaringan induk yang berada di samping jalan Gajah Mada tinggal dipasangkan pipa distribusi masuk ke kawasan ini. Dengan kelandaian topografi kawasan, mempermudah membuat sudut elevasi dari jaringan induk ke jaringan distribusi. Kemudian jaringan distribusi tersebut masuk dalam sambungan rumah (SR)



**Gambar 3.9 Jaringan distribusi di kawasan Jl. Gajah Mada**

SR tersebut yang merupakan jaringan yang masuk ke rumah-rumah. Untuk melihat jaringan air bersih di kawasan ini terlihat gambar di atas. Pada gambar A. diatas, merupakan gambar reservoir yang berada di tengah bundaran simpanglima Purwodadi. Sedangkan gambar B merupakan jaringan pipa distribusi PDAM yang ada di kawasan Jl. Gajah Mada.

Untuk jaringan listrik dan telepon, kawasan ini sudah terpasang sejak tahun 1982 untuk jaringan listrik dan tahun 1994 untuk jaringan telepon. Sehingga masyarakat sudah dapat menikmati listrik dan telepon dengan optimal.

Kawasan Jl. Gajah Mada ini dalam pengelolaan persampahan, pemerintah Kab. Grobogan telah membangun satu buah tempat pembuangan sampah sementara (TPS). TPS ini di bangun di depan kampus An-Nur yang volumenya masih sangat kecil sekitar 5-6 m<sup>3</sup> perhari. Sehingga untuk kawasan seluas Gajah Mada, masih dirasakan kurang.



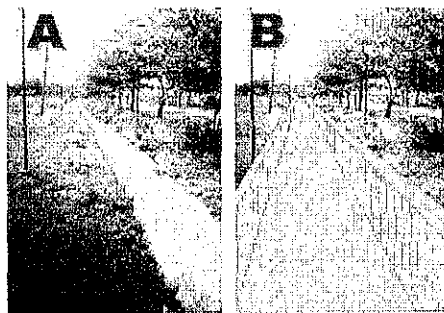
**Gambar 3.10 TPS Jl. Gajah Mada**

Sedangkan pengelolaan sampah di kawasan ini diambil oleh becak sampah dari Dinas PU Pengairan Cipta Karya dan Kebersihan yang mengangkut sampah dari tempat sampah rumah tangga di tiap-tiap rumah. Warga atau penduduk di sini dikenai iuran Rp. 3.000,- perbulan untuk pengelolaan sampah tersebut.

Penerangan jalan yang lebih dikenal dengan PJU atau Penerangan Jalan Umum di kawasan ini dirasakan masih sangat kurang. Pada saat malam hari sepanjang Jl. Gajah Mada yang mempunyai panjang sekitar 3 kilometer masih terlihat sangat gelap. Jarak tiap-tiap lampu jalan masih sangat jauh, berjarak 50 – 100 meter di tiap titik lampu. Hanya sekitar terminal bus dan angkutan mempunyai jarak ideal 15 meter per titik lampu, namun hanya empat buah saja. Hal ini menimbulkan kesan PJU di sini kurang diperhatikan sebagai kawasan perumahan. Pemerintah, nampaknya hanya memperhatikan PJU di sekitar terminal saja. Sedangkan ke arah timur masih berkesan sangat gelap. Terlebih lagi jarangnyanya kendaraan yang melewati jalan ini akibat kerusakan jalan menambah kesan gelap dan sepiyanya kawasan ini.

Pada saat ini sistem pembuangan air atau drainase di kawasan Jl. Gajah Maad bisa dikatakan sangat tidak berfungsi. Saluran drainase di sepanjang jalan ini sebagian besar masih berupa galian tanah yang belum terbangun secara permanen. Hanya di sekitar SMP N 3 dan Perumda yang sudah mempunyai sistem drainase yang memadai. Pembuangan air yang direncanakan ke arah barat, sama sekali tidak dapat berjalan. Hal ini disebabkan elevasi dari galian tidak sesuai dengan rencana. Seharusnya semakin ke barat semakin rendah dengan kemiringan yang memadai. Namun kemiringan tersebut hanya sampai di sekitar Gardu Induk PLN. Sesudah itu ternyata elevasi justru semakin tinggi. Keadaan tersebut menjadikan arah pembuangan air tak menentu arahnya, yang akhirnya mencari daerah yang rendah lari ke

persawahan. Aliran yang tak terarah ini menjadikan kerugian baik petani maupun pemilik rumah di kawasan ini. Bahkan di perumahan Petragriya Indah yang mempunyai sistem drainase lingkungan yang memadai, mengalami kesulitan pembuangan karena drainase induk belum terbangun dengan elevasi yang tidak beraturan. Kondisi di atas dapat terlihat pada gambar berikut ini yang merupakan saluran drainase, namun tidak nampak sebagai saluran drainase.



**Gambar 3.11 Kondisi drainase**

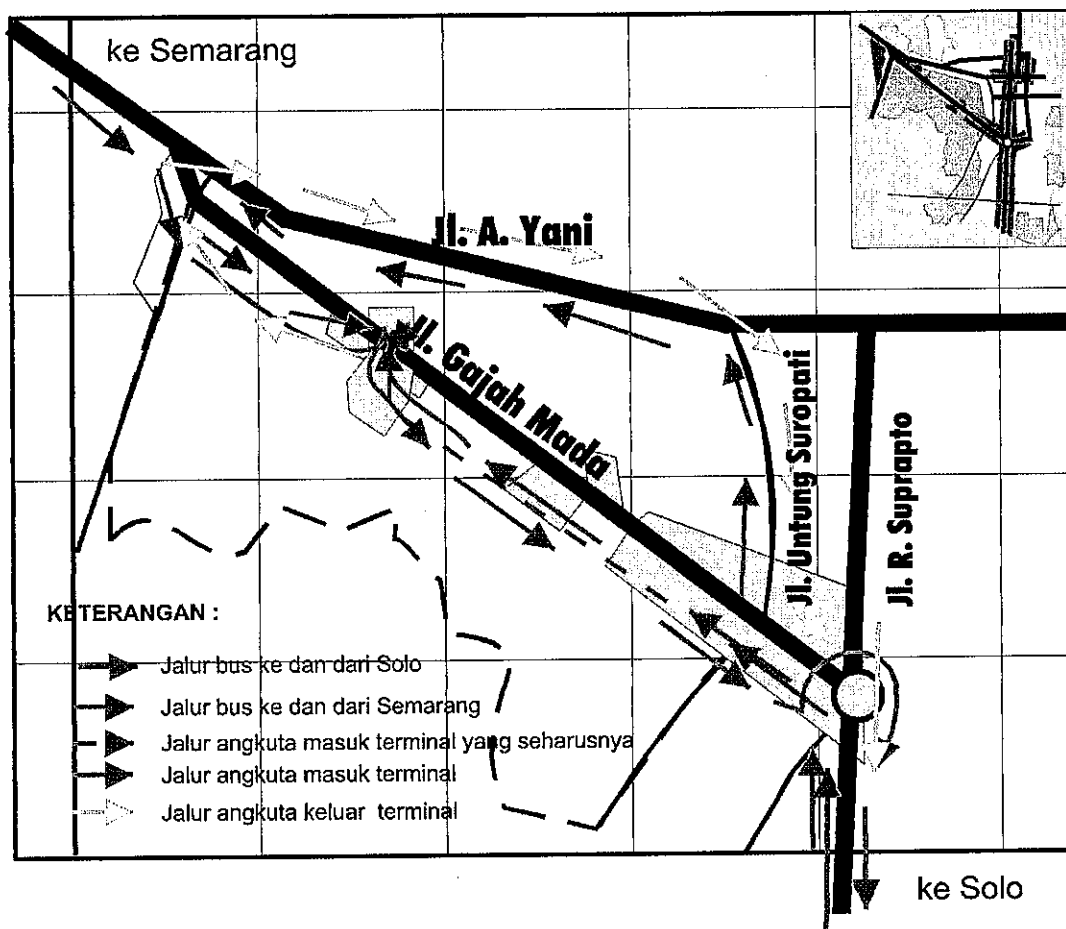
Pada gambar A, adalah kondisi drainase yang ada di Jl. Gajah Mada. Sedangkan gambar B adalah sketsa drainase yang seharusnya terbangun. dari gambar tersebut nampak bahwa drainase di kawasan ini sangat tidak efektif dalam melakukan pembuangan air.

#### **3.4.7 Aksesibilitas**

Kawasan Jl Gajah Mada berada pada jalur transportasi yang sangat menguntungkan. Dikarenakan di sini terdapat terminal bus antar kota dan terminal angkutan kota (angkuta). Sehingga bus-bus antar kota sebelum dan sesudah masuk terminal akan melewati Jl. Gajah Mada. Hal ini memudahkan masyarakat yang akan bepergian ke luar kota. Selain itu angkuta yang mempunyai trayek (jalur tujuan) di semua penjuru kota Purwodadi juga melewati jalan ini. Keadaan ini dikarenakan

angkuta tersebut diharuskan untuk masuk terminal angkuta terlebih dahulu, yang mau tidak mau harus lewat jalan Gajah Mada.

Namun demikian kerusakan jalan menimbulkan problematika tersendiri. Bagi bus antar kota kerusakan ini tidak begitu berpengaruh, mereka tetap lewat jalan ini. Tetapi berbeda halnya dengan angkuta, kerusakan jalan menjadikan sebagian besar angkuta memilih melewati Jl. A. Yani untuk menuju terminal angkuta. sebagai contoh, angkuta yang berasal dari Purwodadi selatan, seharusnya masuk terminal melalui Jl. Gajah Mada. Namun mereka memilih melalui Jl. Untung Suropati, kemudian Jl. A. Yani, baru kemudian masuk terminal. Hal tersebut dijelaskan pada gambar berikut ini.



Gambar 3. 11 Jalur Angkuta



## **BAB IV**

### **ANALISIS FAKTOR PENGHAMBAT PERKEMBANGAN KAWASAN**

#### **4.1 Jenis Analisis**

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini meliputi atas tiga buah analisis.

Masing-masing analisis adalah :

- a) Analisis Kualitatif Naturalistik, digunakan untuk menganalisis faktor eksternal tentang penilaian kecocokan kawasan perumahan di luar kawasan Jl. Gajah Mada.
- b) Analisis Kuantitatif dengan uji hipotesis dan korelasi untuk menentukan besar pengaruh masing-masing faktor internal dalam menghambat perkembangan kawasan.
- c) Analisis *Force Field*, merupakan analisis yang diharapkan untuk mengetahui hubungan atas hasil masing-masing faktor internal.

#### **4.2 Analisis Kualitatif Pemilihan Kawasan**

Analisis yang dilakukan adalah, alasan pemilihan kawasan untuk menempati sebagai tempat tinggal. Alasan-alasan yang dikemukakan didasari atas faktor-faktor dalam kajian teori. Hal ini untuk mengetahui sejauh mana penduduk kota Purwodadi mempunyai alasan tertentu untuk tidak memilih kawasan Jl. Gajah Mada.

Pelaksanaan analisis kualitatif ini, berdasarkan atas wawancara dengan responden dengan jawaban terbuka. di kawasan Jl. R. suprpto, Jl. Hayam Wuruk, Kawasan Kalongan. Artinya, bahwa responden bebas untuk menjawab pertanyaan peneliti sesuai dengan yang dikehendaki. Jawaban responden sesuai dengan kajian teoritis meliputi,

- a. Faktor Alam

- b. Faktor Pemilihan Lokasi
- c. Faktor Lingkungan
- d. Faktor Kepastian Hukum
- e. Faktor Harga Tanah
- f. Faktor Sarana dan prasarana
- g. Faktor Aksesibilitas

Analisis kualitatif digunakan dengan mengetahui pendapat masing-masing responden. Pendapat ini direkam dalam sebuah data tertulis yang menceritakan hasil wawancara dengan responden.

Data dikategorikan, dalam suatu kategori yang mempunyai jawaban sama atau hampir sama. Analisis dilakukan setelah diketahui hasil kategori tersebut.

#### **4.3 Analisis Kuantitatif**

##### **4.3.1 Analisis Kuantitatif Uji Hipotesis**

Pada analisis ini merupakan pengujian atas hipotesis. Hipotesis yang digunakan adalah :

- Hipotesis pertama ( $H_0$ ) adalah, faktor X tidak berpengaruh sebagai penghambat kawasan perumahan.. Atau faktor X merupakan faktor pendukung kawasan perumahan. (pendukung = positif)
- Hipotesis kedua ( $H_1$ ) faktor X mempengaruhi terhambatnya perkembangan kawasan perumahan. Atau faktor X merupakan faktor penghambat kawasan perumahan. (penghambat = negatif)

Analisis kuantitatif dengan uji hipotesis, untuk faktor-faktor ;

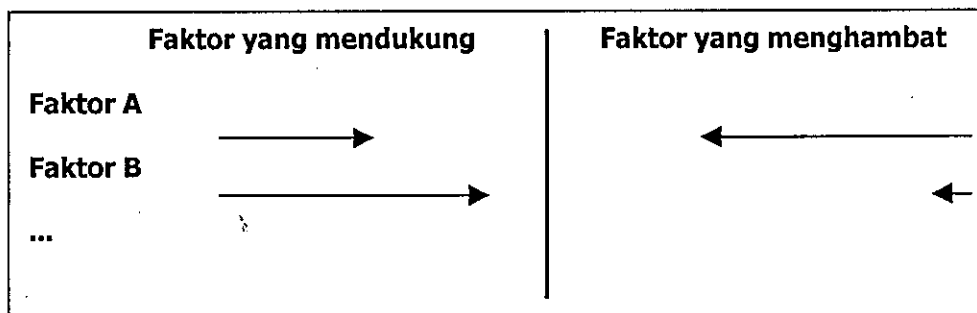
- h. Faktor Alam
- i. Faktor Pemilihan Lokasi
- j. Faktor Lingkungan
- k. Faktor Kepastian Hukum
- l. Faktor Harga Tanah
- m. Faktor Sarana dan prasarana
- n. Faktor Aksesibilitas
- o. Faktor Monitoring
- p. Faktor Evaluasi

#### 4.3.2 Analisis Korelasi

Dari seluruh analisis, untuk faktor alam dan faktor sarana & prasarana juga dilakukan analisis korelasi masing-masing sub faktor. Hal ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana kontribusi masing-masing sub faktor terhadap faktor alam dan faktor sarana dan prasarana.

#### 4.4 Analisis “Force Field”

*Force Field Analysis* merupakan analisis yang memadukan seluruh analisis yang digunakan. Pada analisis ini, akan diberikan masing-masing *score* yang kemudian akan disusun berdasarkan skala. Dari susunan masing-masing hasil analisis kemudian dibagi atas dua buah golongan yaitu faktor yang mendukung dan faktor yang menghambat baik dari internal maupun eksternal. Untuk lebih jelasnya dapat dijelaskan pada gambar berikut ini.



Gambar 4.1 Diagram Force Field Analysis

## 4.5 Hasil Analisis Kualitatif

### 4.5.1 Perolehan Data

Data di peroleh dari kuisioner terbuka yang bersifat wawancara. Responden berjumlah 15 orang terdiri dari 6 orang di masing-masing kawasan, yaitu Jl. R. Suprpto. Jl. Hayam Wuruk dan Kawasan Kalongan. Data-data tersebut dapat diwakili oleh dua buah data dari responden kawasan Jl. R. Siprpto dan Jl. Hayam Wuruk, serta satu buah responden di kawaasn Kalongan dengan jawaban masing-masing responden yang rata-rata sama atau hampir sama.

#### A) Lokasi Jl. R. Suprpto

##### Data 1

Nama : Bambang R ( Yang Tut )

Lokasi wawancara : Jl. R. Soeprapto

<p>Pengusaha Tiong hoa, boss Laksana Group mempunyai asset miliaran rupiah mempunyai 3 tempat usaha di Jl. R. Soeprapto yaitu swalayan, dealer motor dan hotel. Sedang membangun rumah mewah di Jl. R. Soeprapto.</p> <p><u>Kandungan tanah, topografi dan keadaan secara umum sangat baik untuk pembangunan di sini.</u></p> <p>Sebagai seorang swastawan, pemilihan lokasi yang strategis merupakan hal yang mutlak. <u>Pemikiran yang ada hanyalah membeli tanah di pusat kota yang fisibel juga untuk membuka atau dijadikan tempat usaha. Harus dekat dengan sekolah dan perkantoran, sebagai sumber market dalam berusaha.</u></p> <p><u>Lingkungan harus aman, dalam jangkauan pengawasan polisi, terhindar polusi, karena Jl. R. Soeprapto tidak dilewati truck dan bus.</u></p>	<p>a) Alam</p> <p>b) Lokasi</p> <p>c) Lingkungan</p>
--	--

<p><u>Status 4 petak tanah milik saya adalah hak milik</u> terdiri dari 3 petak untuk usaha dan satu petak untuk rumah tinggal. Dalam pengurusan mudah karena saya beli dari perorangan dengan sertifikat hak milik.</p> <p><u>Harga tanah di Jl. R. Soeprapto relatif sudah mahal, mencapai 750 ribu sampai 1 juta rupiah per meterapabila untuk rumah tinggal.</u> Namun dari segi ekonomi, harga segitu masih sangat rendah untuk investasi atau berdagang.</p> <p>Sebagai jalan utama kota, sangat bagus karena diaspal goreng (maksud: Hot Mix) dan hampir tidak ada kerusakan, semua jaringan sudah tersedia listrik, telepon, air bersih) jadi semua <u>sarana &amp; prasarana sudah memadai.</u></p> <p>Jl. R. Soeprapto berada di pusat kota, jadi angkutan sangat banyak lewat, becak juga lewat di sini, bahkan lalu lintas sangat padat. <u>Jadi dari sini mau ke mana-mana mudah.</u> tapi saya pakai kendaraan pribadi kalau bepergian.</p>	<p>d) Kepastian hukum kepemilikan tanah</p> <p>e) Harga</p> <p>f) Sarana &amp; Prasarana</p> <p>g) Aksesibilitas</p>
---	--

## Data 2

Nama : Drs. H. Bakri

Lokasi wawancara : Jl. R. Soeprapto

<p>Mantan ( pensiunan ) Sekwilda Kab. Grobogan yang menempati rumah di Jl. R. Soeprapto. Di halaman depan rumah dibangun kios kecil menjual alat perlengkapan kantor dan foto copy.</p> <p><u>Keadaan alam dan kondisi tanah tidak ada masalah.</u></p> <p>Menurut saya, <u>lokasi di Jl. R. Suprpto sangat strategis.</u> Karena di pusat kota purwodadi dan bisa untuk nyambi usaha seperti di depan ini. meskipun toko kecil tapi lumayan hasilnya, karena di depan rumah kan ada SMU N I, yang keperluan sekolahnya belanja di sini.</p> <p><u>Lingkungan di sini sangat menyenangkan,</u> meskipun banyak tionghoanya, namun mereka bisa membaur dalam kegiatan arisan, kerja bakti, dsb. Keamanan sangat memadai, dari saya tinggal tahun 1982 sampai sekarang hanya ada kasus sekali perampokan di rumah pak Tik (maksud: Drs. Sutikno) itupun sudah lama sekali, sekitar tahun 1993.</p> <p>Saya beli tanah ini dari pak Parjo (maksud : S. Pardjo mantan lurah Danyang) tahun 1980 dengan <u>sertifikat hak milik.</u> Sampai sekarang tidak terjadi apa-apa.</p> <p>Dulu, tahun 1997 tanah saya pernah ditawar tionghoa Semarang dengan harga 150 ribu per meter untuk swalayan, <u>harga segitu kan berarti sudah mahal.</u> Katanya sekarang mencapai 750 ribu per meter, tapi saya nggak akan jual, lha nanti saya mau tinggal di mana ?</p> <p>Sarana dan prasarana baik jalan, saluran, trotoar <u>sudah sangat</u></p>	<p>a) Alam</p> <p>b) Lokasi</p> <p>c) Lingkungan</p> <p>d) Kepastian hukum kepemilikan tanah</p> <p>e) Harga</p> <p>f) Sarana &amp;</p>
--	---

<p><u>memadahi</u>. Namun saluran di bawah trotoar ini sering mampet, mungkin karena sudah padat bangunan di sini. jaringan telepon, listrik, PDAM sudah terpasang sejak lama. tapi PDAM nya nggak lancar kalau musim kemarau.</p> <p>Kalau ditanya <u>aksesibilitas ya.... jawabannya sangat bagus</u>. Mau ke mana-mana tinggal naik angkutan atau becak kalau males suk-sukan (maksud: padat penumpang). Mau ke swalaan tinggal jalan kaki, wong ada di sebelah rumah.</p>	<p>Prasarana</p> <p>g) Aksesibilitas</p>
---	--

## B) Lokasi Jl. Hayam wuruk

### Data 3

Nama : Sukanto, SH

Lokasi wawancara : Jl. Hayam Wuruk

<p>Responden ini , bertempat tinggal di Jl. Hayam Wuruk berprofesi pengacara dan membuka kantor advokasi di rumah.</p> <p><u>Situasi alamiah di Jl. Hayam Wuruk, tidak ada masalah, semuanya baik.</u></p> <p>Lokasi Jl. Wayam Wuruk sebenarnya <u>cocok untuk rumah tinggal</u>, namun tidak cocok untuk perkantoran. Karena jalan ini jalur bus dan truck, tidak ada perkantoran di sini. Yang ada hanya rumah sakit dan klinik bersalin, semuanya rumah tinggal.</p> <p>Lingkungan aman, tiap malam ada siskamling, ramai. jarang terjadi kejahatan. Namun polusi suara dari bus atau truck sering mengganggu kalau malam hari. Di samping itu kurang penghijauan jadi nampak gersang, panas. Jadi <u>lingkungan secara umum kurang bagus untuk rumah tinggal</u>. Karena berbahaya, langsung jalan besar sehingga sering kecelakaan.</p> <p><u>Status tanah saya hak milik bersertifikat</u>. Dulu saya belinya masih leter c desa.</p> <p><u>Harga tanah masih murah</u> sekitar 250 ribu, sama dengan Jl. Gajah Mada mungkin.</p> <p><u>Sarana &amp; Prasarana saya rasa cukup memadai</u>. Semuanya sudah ada di sini, hanya trotoar yang belum terbangun.</p> <p>Kalau bepergian penduduk disini termasuk saya dan keluarga kalau tidak naik becak ya pakai kendaraan pribadi. karena <u>angkutan jarang-jarang</u>. hanya jalur C ke arah selatan, jadi mesti ganti-ganti jalur. Mau pergi ke pasar jauh, naik becak 8 ribu rupiah.</p>	<p>a) Alam</p> <p>b) Lokasi</p> <p>c) Lingkungan</p> <p>d) Kepastian hukum kepemilikan tanah</p> <p>e) Harga</p> <p>f) Sarana &amp; Prasarana</p> <p>g) Aksesibilitas</p>
--	---

### Data 4

Nama : Drg. Bachruddin

Lokasi wawancara : Jl. Hayam Wuruk

Responden adalah dokter gigi, kepala Puskesmas Ngaringan,	
---	--

<p>bertempat tinggal di Jl. Hayam Wuruk mempunyai Klinik Gigi di rumah. dilakukan wawancara di dalam ruang praktek.</p> <p>Keadaan tanah di sini baik, malah saya buat kebun dan taman di rumah saya. <u>Keadaan alamiah secara umum baik.</u></p> <p><u>Saya menilai lokasi di Jl. Hayam Wuruk ini sangat bagus untuk rumah tinggal.</u> letaknya yang strategis, bisa untuk berusaha. Seperti saya ini membuka klinik gigi. Pasien saya gampang mencarinya. karena pasien saya banyak di luar kota.</p> <p>Lingkungan aman,,ada siskamling, namun <u>polusi udara dan suara bus sangat mengganggu di waktu malam.</u> Karena jalan ini jalan lingkar dari Solo menuju pantura jadi truck dan bus sangat banyak melewatinya.</p> <p>Tanah saya luasnya 2300 meter persegi <u>bersertifikat hak milik.</u> Tanah di sini masih luas-luas tapi yang punya orang kaya-kaya.</p> <p><u>Harga tanah sekarang mungkin dirasa masih murah</u> antara 200 ribu sampai 300 ribu.</p> <p>Sarana prasarana sudah bagus, jalan mulus penerangan jalan juga bagus. Wah pokoknya <u>sudah tidak ada masalah.</u></p> <p>Kalau <u>ditanya jarak ke pusat kota, memang agak jauh,</u> tapi di banding tempat ( kawasan di luar kota ) lain masih relatif dekat. Karena saya ke mana-mana pakai mobil sendiri.</p>	<p>a) Alam</p> <p>b) Lokasi</p> <p>c) Lingkungan</p> <p>d) Kepastian hukum kepemilikan tanah</p> <p>e) Harga</p> <p>f) Sarana &amp; Prasarana</p> <p>g) Aksesibilitas</p>
--	---

### C) Lokasi kawasan Kalongan

Data 5

Nama : Aris K

Lokasi wawancara : Kalongan

<p>Responden adalah seorang guru SMP Negeri 1 Purwodadi. Wawancara dilakukan pada malam hari di rumah.</p> <p><u>Situasi almhiah seperti tanah, tidak bermasalah.</u> Bahkan di sini bebas banjir.</p> <p><u>Lokasi di sini saya rasa tidak strategis,</u> dari mana-mana jauh. Tapi dalam membangun rumah kan ada faktor lain yang menjadi pertimbangan.</p> <p><u>Lingkungan di sini antar warga sangat baik</u> karena masih kampung. Tidak ada polusi, penghijauan ditanam sendiri oleh warga.</p> <p><u>Tanah saya bersertifikat hak milik.</u> saya beli dari paman saya sejak tahun 1995 sudah saya tempati.</p> <p>Harga tanah di sini masih sangat <u>murah dibawah 100 ribu per meter.</u> Harga murah ini yang menjadi pertimbangan utama saya, karena saya pegawai negeri kecil yang berpenghasilan pas pasan.</p> <p><u>Sarana dan prasarana, masih sangat minim.</u> Belum ada jaringan telepon, saluran pembuangan alakadarnya. Namun di sini padat juga rumah</p>	<p>a) Alam</p> <p>b) Lokasi</p> <p>c) Lingkungan</p> <p>d) Kepastian hukum kepemilikan tanah</p> <p>e) Harga</p> <p>f) Sarana &amp; Prasarana</p>
---	---

yang terbangun. <u>Perjalanan ke pusat kota sangat jauh dan sulit</u> , tidak ada angkuta. Namun ada delman sampai di perempatan Danyang baru naik angkuta. Kalau saya mengajar naik sepeda motor sekalian nganter anak sekolah.	g) Aksesibilitas
---	------------------

#### D) Lokasi kawasan Kalongan

##### Data 6

Nama : Drs. Budiyanto

Lokasi waswancara : Kalongan

<p>Responden adalah guru SMU swasta di Purwodadi. Wawancara dilakukan pada malam hari di rumah responden.</p> <p>Alamiahnya bagus, tanah stabil tidak berbukit atau datar. <u>Pokoknya yang dikatakan faktor alamiah baik untuk rumah tinggal.</u></p> <p><u>Kalongan sebenarnya jauh dari mana-mana</u>, namun entah kenapa di sini sering orang bangun rumah. Hampir setiap tahun pasti ada yang bangun rumah.</p> <p>Karena berada di perkampungan, maka warga masih sangat baik hubungannya. Tiap bulan sekali ada perkumpulan. <u>Penghijauan bagus sehingga polusi hampir dipastikan tidak berpengaruh</u>, tanaman penghijauan ditanam sendiri oleh warga / masyarakat.</p> <p><u>Tanah saya bersertifikat hak milik</u>, saya beli dari teman saya, namun ya begini luasnya kecil.</p> <p>Harga tanah di sini masih sangat <u>murah sekitar 50 ribu – 75 ribu per meter</u>. Harga yang murah membuat saya tenang. Daripada kredit KPR, karena saya berpenghasilan kecil.</p> <p>Kalau ditanya <u>Sarana dan prasarana, masih sangat kurang</u>. Drainase belum optimal, belum ada telepon, bak sampah juga nggak ada. Namun warga di sini sadar kekurangan itu dan berusaha membuatnya sendiri.</p> <p><u>Ke mana-mana jauh</u>, ke kantor, pasar jauh. Jarang ada angkuta. paling-paling kalo mau pergi –pergi ya naik becak atau delman dulu ke jalan besar ( Danyang Maksudnya ). Baru kemudian naik angkuta. Tapi saya lebih senang naik vespa.</p>	<p>a) Alam</p> <p>b) Lokasi</p> <p>c) Lingkungan</p> <p>d) Kepastian hukum kepemilikan tanah</p> <p>e) Harga</p> <p>f) Sarana &amp; Prasarana</p> <p>g) Aksesibilitas</p>
--	---

#### 4.5.2 Analisis Data

Sebelum data di analisis, perlu diingat bahwa dalam penelitian kualitatif naturalistik data merupakan interaksi antara peneliti dengan sumber data / responden. Jadi



data merupakan konstruksi hasil interaksi peneliti dengan responden. Sedangkan analisis data merupakan *rekonstruksi* dari konstruksi tersebut.

Cara Glase dan Strauss adalah langkah pemecahan yang berusaha mendiskripsikan tahap-tahap kerja metoda konstan komparatif sebagai berikut :

- a) Memperbandingkan kejadian yang cocok dengan kategorinya.
- b) Mengintegrasikan kategori dengan ciri-cirinya.
- c) Merumuskan teori.
- d) Menuliskan teori.

Langkah pertama yang harus dilakukan adalah menyatukan dalam unit-unit. Pada penelitian ini unit-unit tersebut dibatasi hanya pada kawasan perumahan di kota Purwodadi yaitu :

- 1) Jl. R. Suprpto
- 2) Jl. Hayam Wuruk
- 3) Kawasan Kalongan

Dengan demikian, data-data di atas dapat di ubah ke dalam unit-unit (kartu indeks) sebagai berikut

- Bambang R ( Yang Tut ), berkartu indeks 0111
- Drs. H. Bakri, berkartu indeks 0112
- Sukanto, SH, berkartu indeks 0121
- Drg. Bachruddin, berkartu indeks 0122
- Drs. Aris K, berkartu indeks 0131
- Drs Budiyanto, berkartu indeks 0132

Observasi kartu indeks 0???, untuk tanda mewakili kota Purwodadi, kawasan perumahan, dan nomor data.

Tahap berikutnya, adalah kategorisasi. Esensi dari tahap ini adalah menyatukan kartu data dan informasi yang rasanya atau disarakan sama dalam satu kategori yaitu faktor-faktor pendukung perkembangan suatu kawasan perumahan. Hasil dari proses ini ditunjukkan pada tabel-tabel berikut ini.

### Kategori 1

#### Faktor Potensi Struktural ( Alam )

Kartu Indeks	
0111	<u>Kandungan tanah, topografi dan keadaan secara umum sangat baik untuk pembangunan di sini.</u>

Kartu Indeks	
0112	<u>Keadaan alam dan kondisi tanah tidak ada masalah.</u>

Kartu Indeks	
0121	<u>Situasi alamiah di Jl. Hayam Wuruk, tidak ada masalah, semuanya baik.</u>

Kartu Indeks	
0122	<u>Keadaan tanah di sini baik, malah saya buat kebun dan taman di rumah saya. Keadaan alamiah secara umum baik.</u>

Kartu Indeks	
0131	<u>Situasi alamiah seperti tanah, tidak bermasalah. Bahkan di sini bebas banjir.</u>

Kartu Indeks	
0132	<u>Alamiahnya bagus, tanah stabil tidak berbukit atau datar. <u>Pokoknya yang dikatakan faktor alamiah baik untuk rumah tinggal.</u></u>

### Kategori 2

#### Faktor Lokasi

Kartu Indeks	
0111	<u>Sebagai seorang swastawan, pemilihan lokasi yang strategis merupakan hal yang mutlak. <u>Pemikiran yang ada hanyalah membeli tanah di pusat kota yang fisibel juga untuk membuka atau dijadikan tempat usaha. Harus dekat dengan sekolah dan perkantoran, sebagai sumber <i>market</i> dalam berusaha.</u></u>

Kartu Indeks	
0112	<u>Menurut saya, lokasi di Jl. R. Suprpto sangat strategis. Karena di pusat kota purwodadi dan bisa untuk nyambi usaha seperti di depan ini. meskipun toko</u>

	ada polusi, penghijauan ditanam sendiri oleh warga.
--	---

Kartu Indeks	
0132	Karena berada di perkampungan, maka warga masih sangat baik hubungannya. Tiap bulan sekali ada perkumpulan. <u>Penghijauan bagus sehingga polusi hampir dipastikan tidak berpengaruh</u> , tanaman penghijauan ditanam sendiri oleh warga / masyarakat.

#### Kategori 4

##### Faktor Kepastian Hukum ( Kepemilikan )

Kartu Indeks	
0111	<u>Status 4 petak tanah milik saya adalah hak milik</u> terdiri dari 3 petak untuk usaha dan satu petak untuk rumah tinggal. Dalam pengurusan mudah karena saya beli dari perorangan dengan sertifikat hak milik.

Kartu Indeks	
0112	Saya beli tanah ini dari pak Parjo (maksud : S. Pardjo mantan lurah Danyang) tahun 1980 dengan <u>sertifikat hak milik</u> . Sampai sekarang tidak terjadi apa-apa.

Kartu Indeks	
0121	<u>Status tanah saya hak milik bersertifikat</u> . Dulu saya belinya masih leter c desa.

Kartu Indeks	
0122	Tanah saya luasnya 2300 meter persegi <u>bersertifikat hak milik</u> . Tanah di sini masih luas-luas tapi yang punya orang kaya-kaya.

Kartu Indeks	
0131	<u>Tanah saya bersertifikat hak milik</u> . saya beli dari paman saya sejak tahun 1995 sudah saya tempati.

Kartu Indeks	
0132	<u>Tanah saya bersertifikat hak milik</u> . saya beli dari teman saya, namun ya begini luasnya kecil.

#### Kategori 5

##### Faktor Keterjangkauan Harga

Kartu Indeks	
0111	<u>Harga tanah di Jl. R. Soeprapto relatif sudah mahal, mencapai 750 ribu sampai 1 juta rupiah per meterapabila untuk rumah tinggal</u> . Namun dari segi ekonomi, harga segitu masih sangat rendah untuk investasi atau berdagang.

Kartu Indeks	
0112	Dulu, tahun 1997 tanah saya pernah ditawarkan tionghoa Semarang dengan harga 150 ribu per meter untuk swalayan, <u>harga segitu kan berarti sudah mahal</u> . Katanya sekarang mencapai 750 ribu per meter, tapi saya nggak akan jual, lha nanti saya mau tinggal di mana ?

Kartu Indeks	
--------------	--

0121	<u>Harga tanah masih murah</u> sekitar 250 ribu, sama dengan Jl. Gajah Mada mungkin.
------	--

<b>Kartu Indeks</b>	
0122	<u>Harga tanah sekarang mungkin dirasa masih murah</u> antara 200 ribu sampai 300 ribu.

<b>Kartu Indeks</b>	
0131	Harga tanah di sini masih sangat <u>murah dibawah 100 ribu per meter</u> . Harga murah ini yang menjadi pertimbangan utama saya, karena saya pegawai negeri kecil yang berpenghasilan pas pasan.

<b>Kartu Indeks</b>	
0132	Harga tanah di sini masih sangat <u>murah sekitar 50 ribu – 75 ribu per meter</u> . Harga yang murah membuat saya tenang. Daripada kredit KPR, karena saya berpenghasilan kecil.

### Kategori 6 faktor Aksesibilitas

<b>Kartu Indeks</b>	
0111	Jl. R. Soeprapto berada di pusat kota, jadi angkuta sangat banyak lewat, becak juga lewat di sini, bahkan lalu lintas sangat padat. <u>Jadi dari sini mau ke mana-mana mudah</u> , tapi saya pakai kendaraan pribadi kalau bepergian.

<b>Kartu Indeks</b>	
0112	Kalau ditanya <u>aksesibilitas ya.... jawabannya sangat bagus</u> . Mau ke mana-mana tinggal naik angkuta atau becak kalau males suk-sukan (maksud: padat penumpang). Mau ke swalaan tinggal jalan kaki, wong ada di sebelah rumah.

<b>Kartu Indeks</b>	
0121	Kalau bepergian penduduk disini termasuk saya dan keluarga kalau tidak naik becak ya pakai kendaraan pribadi. karena <u>angkuta jarang-jarang</u> , hanya jalur C ke arah selatan, jadi mesti ganti-ganti jalur. Mau pergi ke pasar jauh, naik becak 8 ribu rupiah.

<b>Kartu Indeks</b>	
0122	Kalau <u>ditanya jarak ke pusat kota, memang agak jauh</u> , tapi di banding tempat ( kawasan di luar kota ) lain masih relatif dekat. Karena saya ke mana-mana pakai mobil sendiri.

<b>Kartu Indeks</b>	
0131	<u>Perjalanan ke pusat kota sangat jauh dan sulit</u> , tidak ada angkuta. Namun ada delman sampai di perempatan Danyang baru naik angkuta. Kalau saya mengajjar naik sepeda motor sekalian nganter anak sekolah.

<b>Kartu Indeks</b>	
0132	<u>Ke mana-mana jauh</u> , ke kantor, pasar jauh. Jarang ada angkuta. paling-paling kalo mau pergi –pergi ya naik becak atau delman dulu ke jalan besar ( Danyang Maksudnya ). Baru kemudian naik angkuta. Tapi saya lebih senang naik vespa.

### Kategori 7

#### Faktor Sarana & Prasarana

Kartu Indeks	
0111	Sebagai jalan utama kota, sangat bagus karena diaspal goreng (maksud: Hot Mix) dan hampir tidak ada kerusakan, semua jaringan sudah tersedia listrik, telepon, air bersih) jadi semua sarana & prasarana sudah memadai.

Kartu Indeks	
0112	Sarana dan prasarana baik jalan, saluran, trotoar sudah sangat memadai. Namun saluran di bawah trotoar ini sering mampet, mungkin karena sudah padat bangunan di sini. jaringan telepon, listrik, PDAM sudah terpasang sejak lama. tapi PDAM nya nggak lancar kalau musim kemarau.

Kartu Indeks	
0121	Sarana & Prasarana saya rasa cukup memadai. Semuanya sudah ada di sini, hanya trotoar yang belum terbangun.

Kartu Indeks	
0122	Sarana prasarana sudah bagus, jalan mulus penerangan jalan juga bagus. Wah pokoknya sudah tidak ada masalah.

Kartu Indeks	
0131	Sarana dan prasarana, masih sangat minim. Belum ada jaringan telepon, saluran pembuangan alakadarnya. Namun di sini padat juga rumah yang terbangun.

Kartu Indeks	
0132	Kalau ditanya Sarana dan prasarana, masih sangat kurang. Drainase belum optimal, belum ada telepon, bak sampah juga nggak ada. Namun warga di sini sadar kekurangan itu dan berusaha membuatnya sendiri.

#### 4.5.3 Penelaahan Data

- 1) Dari hasil data pada kategori 1 ( Faktor Potensi struktural Alam ), menurut mereka / responden, bahwa ketiga kawasan perumahan di Jl. R. Suprpto, Jl. Hayam Wuruk dan Kalongan secara alamiah tidak ada masalah. Artinya bahwa potensi struktural alam di ketiga kawasan tersebut mendukung untuk dijadikan kawasan perumahan.
- 2) Dari hasil data pada kategori 2 ( Faktor lokasi ), menurut mereka / responden, bahwa kawasan Jl. R. Suprpto dan Jl. Hayam Wuruk mempunyai lokasi sangat strategis untuk perumahan. Bahkan di Jl. R. Suprpto selain untuk perumahan juga strategis

untuk tempat usaha. Namun tidak demikian bagi kawasan kalongan, mereka menganggap bahwa kawasan Kalongan tidak strategis untuk bertempat tinggal secara geografis. Hal ini dikarenakan letak kawasan yang jauh dari pusat kegiatan kota.

- 3) Dari hasil data pada kategori 3 ( Faktor Lingkungan ), menurut mereka / responden, bahwa Jl. R. Suprpto dan Kalongan sangat cocok bagi kawasan perumahan. Baik dari sisi interaksi sosial maupun dari keadaan lingkungan secara alamiah. Namun tidak demikian di kawasan Jl. Hayam Wuruk. Polusi suara dan udara masih dirasakan mengganggu untuk mereka yang bertempat tinggal di sini.
- 4) Dari hasil data pada kategori 4 ( Faktor Kepastian Hukum ), menurut mereka / responden, merasa bahwa seluruh kawasan tidak terjadi masalah dalam kepastian hukum kepemilikan. Mereka mempunyai sertifikat hak milik tentang kepemilikan tanahnya.
- 5) Dari hasil data pada kategori 5 ( Faktor Keterjangkauan Harga ), menurut mereka / responden, menganggap bahwa kawasan R. Suprpto dianggap mahal. sedangkan kawasan Jl. Hayam wuruk dan Kalongan dianggap masih murah.
- 6) Dari hasil data pada kategori 6 ( Faktor aksesibilitas ), menurut mereka / responden, menganggap kawasan Jl. R. Suprpto sangat mudah aksesibilitasnya. Sedangkan kawasan Jl. Hayam Wuruk dan Kalongan masih sulit aksesibilitasnya.
- 7) Dari hasil data pada kategori 7 ( Faktor Sarana & Prasarana ), menurut mereka / responden, bahwa kawasan Jl. R. Suprpto dan Jl. Hayam Wuruk sarana & prasarana yang ada sudah memadai. Sedangkan kawasan Kalongan dirasakan oleh mereka masih sangat minim.

#### 4.5.4 Kajian dan Analisis

Dalam memilih kawasan perumahan, ternyata diperlukan suatu pertimbangan-pertimbangan. Pertimbangan tersebut terdiri dari faktor-faktor pendukung bagi kawasan perumahan. Faktor-faktor tersebut dapat dijelaskan dengan tabel sebagai berikut.

**Tabel 4.1 Analisis Kawasan Perumahan**

NO.	KAWASAN	JL. R. SUPRAPTO	JL. HAYAM WURUK	KALONGAN
1.	ALAM	Mendukung	Mendukung	Mendukung
2.	LOKASI	Mendukung	Mendukung	Tidak Mendukung
3.	LINGKUNGAN	Mendukung	Tidak Mendukung	Mendukung
4.	KEPASTIAN HUKUM	Mendukung	Mendukung	Mendukung
5.	HARGA	Tidak Mendukung	Mendukung	Mendukung
6.	AKSESIBILITAS	Mendukung	Tidak Mendukung	Tidak Mendukung
7.	SARANA & PRASARANA	Mendukung	Mendukung	Tidak Mendukung

Dari hasil tabel di atas, maka dapat dilihat bahwa kawasan di Jl. R. Suprpto semua faktor dirasakan mendukung bagi kawasan perumahan untuk berkembang. Namun demikian harga yang mahal menjadikan kawasan tersebut hanya mampu dibeli dan dibangun oleh golongan atas (*high class residential*). Dengan banyaknya tionghoa di kawasan ini nampaknya sudah mewakili analisis di atas. Selain itu kawasan ini banyak di pergunakan untuk usaha. Jadi ada penilaian tambahan tentang kawasan ini yang memang berada di dalam kota.

Sedangkan kawasan Jl. Hayam Wuruk faktor yang tidak mendukung perkembangan kawasan adalah faktor lingkungan dan aksesibilitas. Hal ini disebabkan, bagi lingkungan di kawasan ini merupakan kawasan yang padat lalu lintas sehingga polusi udara dan suara menjadikan bertempat tinggal di kawasan ini merasa kurang nyaman. Sedangkan aksesibilitas dirasakan kurang mendukung karena angkutan umum

yang melewati kawasan ini masih kurang dalam melayani penduduk untuk beraktifitas. Kawasan Jl. hayam wuruk dapat dikatakan sebagai kawasan "*medium class residential*".

Kawasan Kalongan merupakan kawasan yang terbesar mempunyai faktor penghambat perkembangan kawasan. Faktor tersebut adalah lokasi yang tidak strategis, Aksesibilitas yang masih sulit, serta sarana & prasarana yang masih minim. lokasi yang tidak strategis ini karena secara geografis kawasan Kalongan berada di pinggir kota Purwodadi sebelah timur yang jaraknya mencapai 5 sampai 7 Km dari pusat kota dan pemerintahan. Dengan jarak yang relatif jauh tersebut, juga tidak didukung aksesibilitas yang baik pula. Angkuta tidak melewati, hanya dapat diakses dengan becak maupun delman. Sarana & prasarana juga masih minim, dikarenakan keadaan kawasan yang terbentuk secara "*sporadis*" ( tak beraturan ) sehingga menyulitkan pemerintah dalam pengadaan sarana & prasarana. Sehingga kawasan Kalongan dapat dikatakan sebagai kawasan "*lower class residential*". Untuk itu dipilihnya kawasan ini mempunyai pertimbangan utama tentang harga yang murah, kepastian hukumnya jelas, lingkungannya sudah memadai asebagai kawasan perumahan. Baik lingkungan secara sosial maupun lingkungan secara spatial.

## 4.6 Hasil Analisis Kuantitatif

### 4.6.1 Perolehan Data

Analisis teradap kawasan Jl. Gajah Mada, dilakukan dengan analisis kuantitatif. Hal ini dikarenakan studi ini dimaksudkan untuk mengetahui faktor-faktor penghambat di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis kuantitatif ini digunakan dimaksudkan untuk mengetahui faktor apa saja yang dinilai sebagai faktor penghambat kawasan. sekaligus



untuk mengetahui secara pasti faktor apakah yang dominan mempengaruhi sulit berkembangnya kawasan ini. Secara kualitatif dapat ditabelkan dari 49 responden secara proporsional

**Tabel 4.2 Proporsi Jawaban Responden**

No.	FAKTOR	MENDUKUNG	TIDAK MENDUKUNG
1.	ALAM	0,41217	0,58783
2.	LOKASI	0,89362	0,10638
3.	LINGKUNGAN	0,79252	0,20748
4.	KEPASTIAN HUKUM	0,90816	0,09184
5.	HARGA	0,69792	0,30208
6.	AKSESIBILITAS	1	0
7.	SARANA & PRASARANA	0,61176	0,38824

#### 4.6.2 Kajian dan Analisis

Untuk mengetahui seberapa besar masing-masing faktor secara umum, atau besarnya nilai pengaruh masing-masing faktor dalam menghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan, maka dilakukan uji atas hipotesis sebagai berikut.

Hipotesis untuk faktor alam adalah,

H0 : Faktor tidak berpengaruh sebagai penghambat perkembangan kawasan perumahan. ( positif = sebagai faktor pendukung perkembangan kawasan )

H1 : Faktor mempengaruhi terhambatnya perkembangan kawasan perumahan  
( Negatif = sebagai faktor penghambat perkembangan kawasan )

Dengan berdasar tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) = 5 %. Dengan demikian berdasarkan atas probabilitasnya apabila,

Probabilitas > 0,05, maka H0 diterima

Probabilitas  $\leq 0,05$ , maka  $H_0$  ditolak

Melihat kolom *asyp sig. (2-tailed)* tabel *one sample kolmogorov-smirnov test* pada lampiran 4 sampai dengan 10, maka angka yang diberikan dengan *descriptive statistics* adalah sebagai berikut.

**Tabel 4.3 Analisis Masing - Masing Faktor**

FAKTOR	N ( Jumlah responden )	ANALISIS ( Asymp. Sig. )	Diterima / ditolak
ALAM	49	0,093	Diterima
LOKASI	49	0,00	Ditolak
LINGKUNGAN	49	0,03	Ditolak
KEPASTIAN HUKUM	49	0,00	Ditolak
HARGA	49	0,01	Ditolak
AKSESIBILITAS	49	1	Diterima
SARANA & PRASARANA	49	0,023	Ditolak

Dengan demikian  $H_0$  diterima untuk faktor alam dan faktor aksesibilitas yang mempunyai proporsi 1. Maksudnya bahwa faktor alam dan faktor aksesibilitas bukan merupakan faktor penghambat perkembangan kawasan. Sedangkan faktor lokasi, lingkungan, kepastian hukum, harga, aksesibilitas dan sarana & prasarana  $H_0$  ditolak, artinya faktor-faktor tersebut sebagai faktor penghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada.

## 4.7 Analisis Kuantitatif Korelasi

### 4.7.1 Analisis Sub Faktor Alam

Pada analisis sub faktor ini, merupakan analisis korelasi / hubungan antara masing-masing sub faktor terhadap faktor alam. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui

sejauh mana atau seberapa besar kontribusi pengaruh masing-masing sub faktor terhadap faktor alam dalam menjadikan faktor alam bukan sebagai faktor penghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada. Hasil analisis korelasi (lampiran 13 sampai 17) masing-masing sub faktor adalah sebagaimana terdapat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 4.4 Analisis Sub Faktor Alam**

NO.	SUB FAKTOR	HASIL ANALISIS
1.	TOPOGRAFI	- 0,134
2.	GEOLOGI	0,290
3.	HIDROLOGI	0,632
4.	STABILITAS TANAH	0,549
5.	VISUAL	0,663

Dari tabel di atas, maka dapat dijelaskan sebagai berikut :

- **Sub Faktor Topografi**, merupakan bagaian dari faktor alam yang melihat keadaan tinggi rendah tanah. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 13 adalah, sub faktor topografi mempengaruhi faktor alam sebesar  $-0,134$  atau tidak mempengaruhi (negatif) kontribusinya terhadap faktor alam.
- **Sub faktor Geologi**, merupakan bagaian dari faktor alam yang mengemukakan kandungan batuan dalam tanah. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 14 adalah, sub faktor geologi mempengaruhi faktor alam sebesar  $0,290$ .
- **Sub Faktor Hidrologi**, merupakan bagaian dari faktor alam yang mengemukakan tentang kandungan air dalam tanah di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang

dihasilkan sesuai pada lampiran 15 adalah, sub faktor hidrologi mempengaruhi faktor alam sebesar 0,632.

- **Sub Faktor Stabilitas tanah**, merupakan bagaian dari faktor alam yang mengemukakan kestabilan / stabilitas tanah di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 16 adalah, sub faktor stabilitas tanah mempengaruhi faktor alam sebesar 0,549.
- **Sub Faktor visual**, merupakan bagaian dari faktor alam yang menggambarkan keadaan lahan secara umum yang terjadi alamiah. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 17 adalah, sub faktor visual lahan mempengaruhi faktor alam sebesar 0,663

Setelah dilakukan analisis korelasi terlihat bahwa sub faktor visual lahan mempunyai nilai terbesar yaitu 0,663 (secara analisis) dalam mempengaruhi faktor alam sebagai faktor yang tidak menghambat kawasan perumahan di kawasan Jl. Gajah Mada. sub faktor visual tersebut meliputi atas :

- Kawasan bebas dari banjir
- Kemiringan tanah untuk kecepatan pembuangan air ( alamiah )

Sehingga sub faktor visual merupakan sub faktor yang memberikan kontribusi jawaban responden terbesar menyatakan positif ( mendukung perkembangan kawasan ) terhadap faktor alam. Atau dengan kata lain sub faktor visual merupakan sub faktor yang paling dominan menyatakan bahwa faktor alam merupakan faktor pendukung perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan.

#### 4.7.2 Analisis Sub Faktor sarana & Prasarana

Pada analisis sub faktor ini, merupakan analisis korelasi / hubungan antara masing-masing sub faktor terhadap faktor sarana & prasarana. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana atau seberapa besar kontribusi pengaruh masing-masing sub faktor terhadap faktor sarana & prasarana dalam menjadikan faktor tersebut sebagai faktor penghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada. Hasil analisis korelasi (lampiran 18 sampai 24) masing-masing sub faktor adalah sebagaimana terdapat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 4.5 Analisis Sub Faktor Sarana & Prasarana**

NO.	SUB FAKTOR	HASIL ANALISIS
1.	JALAN RAYA	0,072
2.	PENYEDIAAN AIR BERSIH (PDAM)	0,615
3.	JATRINGAN LISTRIK	0,179
4.	JARINGAN TELEPON	0,680
5.	PERSAMPAHAN	0,787
6.	PENERANGAN JALAN UMUM	0,558
7.	DRAINASE	0,494

- **Sub Faktor Jalan Raya**, merupakan bagian dari faktor sarana dan prasarana yang mengemukakan tentang keadaan jalan raya di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 18 adalah, sub faktor Jalan raya mempengaruhi faktor sarana dan prasarana sebesar 0,072.

- **Sub Faktor Penyediaan Air Bersih ( PDAM )**, merupakan bagian dari faktor sarana dan prasarana yang mengemukakan tentang *supply* air bersih melalui PDAM di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 19 adalah, sub faktor penyediaan air bersih mempengaruhi faktor sarana dan prasarana sebesar 0,615.
- **Sub Faktor Jaringan Listrik**, merupakan bagian dari faktor sarana dan prasarana yang mengemukakan tentang tersedianya jaringan listrik di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 20 adalah, sub faktor tersedianya jaringan listrik mempengaruhi faktor sarana dan prasarana sebesar 0,179.
- **Sub Faktor Jaringan Telepon**, merupakan bagian dari faktor sarana dan prasarana yang mengemukakan tentang tersedianya jaringan telepon di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 21 adalah, sub faktor tersedianya jaringan telepon mempengaruhi faktor sarana dan prasarana sebesar 0,680.
- **Sub Faktor Persampahan**, merupakan bagian dari faktor sarana dan prasarana yang mengemukakan tentang pengelolaan sampah di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 22 adalah, sub faktor pengelolaan sampah mempengaruhi faktor sarana dan prasarana sebesar 0,787.
- **Sub Faktor Penerangan Jalan Umum**, merupakan bagian dari faktor sarana dan prasarana yang mengemukakan tentang tersedianya penerangan di jalan umum pada kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 23 adalah, sub faktor penerangan jalan umum mempengaruhi faktor sarana dan prasarana sebesar 0,558.

- **Sub Faktor Sistem Drainase**, merupakan bagian dari faktor sarana dan prasarana yang mengemukakan tentang pembangunan dan pengelolaan pembuangan air di kawasan Jl. Gajah Mada. Analisis yang dihasilkan sesuai pada lampiran 24 adalah, sub faktor drainase mempengaruhi faktor sarana dan prasarana sebesar 0,494.

Dari hasil analisis di atas terlihat bahwa minimnya fasilitas persampahan merupakan merupakan sub faktor yang berpengaruh paling tinggi mempengaruhi faktor sarana dan prasarana menjadi faktor penghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah mada Purwodadi. Baru kemudian disusul oleh kerusakan jalan raya yang sangat parah. sedangkan sarana dan prasarana yang paling dirasakan oleh responden sangat mendukung perkembangan kawasan / sudah dirasakan optimal adalah jaringan listrik.

#### 4.8 Faktor Monitoring

Fraktor monitoring adalah faktor yang dilakukan oleh pemerintah dalam memantau perkembangan kawasan. Monitoring yang dimaksudkan adalah kegiatan yang berupa langkah-langkah baik secara kebijakan maupun teknis untuk memantau perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada. Pemantauan perkembangan ini tentunya dengan tujuan agar kawasan ini segera dapat berkembang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Purwodadi. Untuk itu responden dipilih aparat pemerintahan yang terlibat secara langsung dengan perencanaan RUTRK dan pelaksana pembangunan di kawasan ini. Responden yang menjawab adalah aparat pemerintahan yang mewakili institusi dalam penanganan perkembangan kawasan. Institusi tersebut adalah :

- Asisten II Sekwilda Bidang Pembangunan Kab. Grobogan
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah / BAPPEDA Kab. Grobogan

- Bagaian Tata Pemerintahan / Tapem Setda Grobogan
- Bagaian Pembangunan Setda Grobogan
- Dinas Pekerjaan Umum

Dari hasil rekapitulasi data jawaban pada kuisioner yang diproporsikan, maka didapatkan data, dari lima orang responden diperoleh data jawaban proporsi 0,3500 menyatakan faktor monitoring tidak sesuai dengan yang diharapkan. Sedangkan 0,6500 menyatakan sudah melakukan monitoring secara optimal.

Untuk mengetahui seberapa besar faktor monitoring dalam menghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan, maka dilakukan uji atas hipotesis.

Hipotesis untuk faktor monitoring adalah,

- H0 : Faktor Monitoring tidak berpengaruh sebagai penghambat perkembangan kawasan perumahan. ( positif = sebagai faktor pendukung perkembangan kawasan )
- H1 : Faktor Monitoring mempengaruhi terhambatnya perkembangan kawasan perumahan ( Negatif = sebagai faktor penghambat perkembangan kawasan )

Dengan berdasar tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) = 5 %. Dengan demikian berdasarkan atas probabilitasnya apabila,

Probabilitas > 0,05, maka H0 diterima

Probabilitas  $\leq$  0,05, maka H0 ditolak



Melihat kolom *asyp sig. (2-tailed)* tabel *one sample kolmogorov-smirnov test* pada lampiran 11, maka angka yang diberikan adalah 0,930 dengan *descriptive statistics* sebagai berikut.

**Tabel 4.6 Hasil Analisis Faktor Monitoring**

FAKTOR	N ( Jumlah responden )	ANALISIS ( Asymp. Sig. )
Monitoring (oleh Pemerintah)	5	0,930

Dengan demikian  $0,930 > 0,05$  untuk itu  $H_0$  diterima.

Dikarenakan  $H_0$  diterima, maka faktor monitoring yang dilakukan pemerintah tidak sebagai faktor penghambat perkembangan kawasan. Dengan kata lain, bahwa faktor monitoring merupakan salah satu faktor yang mendukung perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan. Atau pemerintah sudah melakukan monitoring , namun masih mengalami kesulitan berkembang.

#### 4.9 Faktor Evaluasi

Fraktor Evaluasi seperti halnya faktor monitoring merupakan faktor yang dilakukan oleh pemerintah. Oleh sebab itu responden yang menjawab adalah aparat pemerintahan yang mewakili institusi dalam penanganan perkembangan kawasan. Institusi tersebut adalah :

- Asisten II Sekwilda Bidang Pembangunan Kab. Grobogan
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah / BAPPEDA Kab. Grobogan
- Bagaian Tata Pemerintahan / Tapem Setda Grobogan
- Bagaian Pembangunan Setda Grobogan
- Dinas Pekerjaan Umum

Dari hasil rekapitulasi data jawaban pada kuisioner yang diproporsikan, maka didapatkan data, dari lima orang responden diperoleh data jawaban proporsi 0.5000 menyatakan faktor evaluasi tidak sesuai dengan yang diharapkan. Sedangkan 0,5000 menyatakan sudah melakukan evaluasi secara optimal.

Untuk mengetahui seberapa besar faktor evaluasi dalam menghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan, maka dilakukan uji atas hipotesis.

Hipotesis untuk faktor evaluasi adalah,

- H0 : Faktor Evaluasi tidak berpengaruh sebagai penghambat perkembangan kawasan perumahan. ( positif = sebagai faktor pendukung perkembangan kawasan )
- H1 : Faktor Evaluasi mempengaruhi terhambatnya perkembangan kawasan perumahan ( Negatif = sebagai faktor penghambat perkembangan kawasan )

Dengan berdasar tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) = 5 %. Dengan demikian berdasarkan atas probabilitasnya apabila,

Probabilitas  $> 0,05$ , maka H0 diterima

Probabilitas  $\leq 0,05$ , maka H0 ditolak

Melihat kolom *asyp sig. (2-tailed)* tabel *one sample kolmogorov-smirnov test* pada lampiran 12, maka angka yang diberikan adalah 0,535 dengan *descriptitive statistics* sebagai berikut.

**Tabel 4.7 Hasil Analisis Faktor Evaluasi**

FAKTOR	N ( Jumlah responden )	ANALISIS ( Asymp. Sig. )
Evaluasi (oleh Pemerintah)	5	0,535

Dengan demikian  $0,535 > 0,05$  untuk itu  $H_0$  diterima.

Dikarenakan  $H_0$  diterima, maka faktor evaluasi yang dilakukan pemerintah tidak sebagai faktor penghambat perkembangan kawasan. Dengan kata lain, bahwa faktor evaluasi merupakan salah satu faktor yang mendukung perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada sebagai kawasan perumahan. Atau dengan kata lain pemerintah sudah melakukan evaluasi.

#### 4.10 Analisis “ Force Field ”

Pada analisis ini merupakan analisis gabungan pada faktor internal, score diambil:

1. Score pada Tabel 4.2 Proporsi Jawaban Responden. Merupakan proporsi jawaban pada kuisioner diambil pada kolom mendukung. Dengan asumsi bahwa kolom tersebut merupakan dukungan atas terhambatnya kawasan Jl. Gajah Mada. Pada tabel ini untuk faktor alam dan faktor sarana & prasarana diganti dengan hasil analisis korelasi.
2. Score diambil pada Tabel 4.4 Analisis Sub Faktor Alam dan Tabel 4.5 Analisis Sub Faktor Sarana & Prasarana. merupakan hasil analisis korelasi yang digunakan mengganti faktor alam dan faktor sarana & prasarana.
3. Tabel 4.5 berdasarkan analisis uji hipotesis, bahwa faktor sarana & prasarana adalah salah satu faktor penghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada. sehingga pemberian score dilakukan dengan 1,00 – hasil tabel 4.5. Angka 1,00 diasumsikan merupakan score tertinggi.
4. Tabel 4.6 Hasil Analisis Faktor Monitoring dan Tabel 4.7 Hasil Analisis Faktor Evaluasi. Merupakan faktor yang dilakukan pemerintah.

NO.	FAKTOR	MENDUKUNG					TIDAK MENDUKUNG					SCORE
1	TOPOGRAFI					>						1
2	GEOLOGI		>									0.29
3	HIDROLOGI					>						0.632
4	STABILITAS TANAH					>						0.549
5	VISUAL LAHAN					>						0.663
6	LOKASI									<		-0.894
7	LINGKUNGAN									<		-0.792
8	KEPASTIAN HUKUM									<		-0.908
9	HARGA									<		-0.698
10	AKSESIBILITAS					>						1
11	JALAN RAYA									<		-0.928
12	AIR BERSIH									<		-0.385
13	JARINGAN LISTRIK									<		-0.821
14	JARINGAN TELEPON									<		-0.32
15	PERSAMPAHAN									<		-0.213
16	PENERANGAN JALAN									<		-0.442
17	DRAINASE									<		-0.506
18	MONITORING					>						0.93
19	EVALUASI					>						0.535
	TOTAL											-1.308

**Gambar 4.2 Hasil Force Field Analysis**

Dari gambar diatas terlihat bahwa hasil total score faktor yang mendukung perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada adalah 5,599. Sedangkan score faktor yang tidak mendukung / menghambat perkembangan kawelasan Jl. Gajah Mada adalah 6,907. Sehingga total score faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada adalah -1,308.

Gambar diagram *Force Field* tersebut dapat menggambarkan bahwa ternyata secara internal, faktor-faktor yang ada lebih besar yang menghambat daripada yang mendukung perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan Perumahan.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan atas analisis yang dilakukan pada bab sebelumnya terhadap identifikasi faktor-faktor penghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan, maka dapat disimpulkan sebagaimana berikut ini.

#### 5.1 Kesimpulan

- I. Tidak terjadi keseimbangan atas *demand* dan *supplay* lahan bagi kawasan-kawasan perumahan di kota Purwodadi. Kurang konsistennya kebijakan pemerintah tentang pembangunan perumahan masal, yang seharusnya diarahkan di kawasan yang ada di dalam kota Purwodadi mengakibatkan terjadi pembangunan perumahan masal di luar kota Purwodadi dan menjadikan pertumbuhan penduduk dari migrasi ke luar menjadi lebih besar dari pada migrasi ke dalam kota Purwodadi.
- II. Kawasan perumahan yang ada di Jl. R. Suprpto, merupakan kawasan yang tercepat dalam perkembangannya. Hal ini dikarenakan faktor-faktor yang ada seluruhnya mendukung perkembangan kawasan, meskipun faktor harga sangat tinggi. Sehingga menjadikan kawasan Jl. R. Suprpto merupakan kawasan *high class residential*.
- III. Kawasan perumahan yang ada di Jl. Hayam Wuruk, merupakan kawasan yang faktor lingkungan dan aksesibilitas tidak mendukung. Namun demikian, kawasan ini juga mengalami perkembangan yang baik. Hal ini dikarenakan faktor yang lain

masih mendukung untuk perkembangan kawasan suatu kawasan perumahan. Sehingga dari tujuh faktor pendukung perkembangan, hanya dua faktor yang dirasakan penduduk setempat tidak mendukung suatu kawasan perumahan. Sehingga kawasan ini ditempati mereka kaum menengah atau *medium class residential*.

- IV. Kawasan Kalongan, merupakan kawasan yang diminati oleh masyarakat bawah *lower class residential* hal ini dikarenakan dari ketujuh faktor yang ada ternyata tiga faktor yang dirasakan menghambat perkembangan kawasan. Namun demikian ternyata keterjangkauan harga, kepastian hukum, lingkungan, dan potensi alam yang ada mampu untuk menjadikan kawasan ini diminati untuk membangun rumah tinggalnya.
- V. Sejak ditetapkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Purwodadi (RUTRK) tahun 1989-2009 kemudian diadakan Revisi RUTRK tahun 1997-2008, kawasan Jl. Gajah Mada diperuntukan (*land use*) bagi perumahan. Namun sampai dengan tahun 2000 kawasan ini mengalami kesulitan berkembang. Hal tersebut disebabkan oleh “ faktor internal “ yang ada pada kawasan itu sendiri dan “ faktor eksternal “.
- VI. Faktor internal yang mendukung perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada yang terdiri dari :
  - A. Faktor alam di kawasan Jl. Gajah Mada, yang merupakan faktor atas *supplay* lahan merupakan faktor yang sangat sesuai bagi kawasan perumahan. Hal ini dinilai atas

- a) Topografi yang datar, tidak berbukit-bukit yang memudahkan dalam pembangunan perumahan.
- b) Geologi yang mendukung untuk pembangunan perumahan dikarenakan struktur tanah yang tidak mengandung batu-batuan, bahkan berujud *clay* yang liat memudahkan dalam penggalian pondasi dan pekerjaan galian lainnya.
- c) Stabilitas tanah yang mantap, dengan tidak terkena atas gejala tektonik dan vulkanik karena kawasan ini jauh dari pegunungan kapur atau pegunungan berapi, sehingga sebagai kawasan perumahan akan terhindar dari ancaman gempa.
- d) Kondisi hidrologi yang merupakan kandungan air dalam tanah, ternyata mampu untuk menyerap air hujan dengan maksimal, dan dapat digunakan sebagai sumur resapan yang mendukung suatu kawasan perumahan.
- e) Keadaan visual lahan yang bebas dari banjir sangat mendukung terciptanya kawasan perumahan yang nyaman.

B. Faktor aksesibilitas, merupakan faktor yang mendukung perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada. Hal ini disebabkan jarak tempuh dan waktu yang diperlukan oleh penduduk yang bermukim di kawasan ini relatif dekat dan mudah dalam mencapainya.

VII. Selain itu adanya faktor-faktor internal yang menghambat perkembangan kawasan Jl. Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan. Adapun faktor-faktor tersebut meliputi sebagai berikut.

- a) Faktor Pemilihan Lokasi
- b) Faktor Lingkungan

- c) Faktor Kepastian Hukum
- d) Faktor Harga Tanah
- e) Faktor Sarana dan prasarana

A. Faktor Pemilihan lokasi, meskipun secara geografis berada di dalam kota Purwodadi ternyata merupakan faktor penghambat perkembangan kawasan. Hal ini dikarenakan pada lokasi di kawasan ini sebagian besar masih berupa tanah pertanian yang berkesan sepi dan kurang mendapatkan perhatian dari pemerintah. Sehingga masyarakat cenderung memilih untuk membangun tempat tinggal di luar kawasan Jl. Gajah Mada yang lebih ramai dan relatif padat pemukiman.

B. Faktor lingkungan, merupakan faktor penghambat perkembangan kawasan dikarenakan polusi udara yang diakibatkan kerusakan jalan yang selama hampir 10 tahun rusak, serta kebisingan akibat kendaraan umum bus dan truck yang melewati Jl. Gajah Mada sebagai jalan "*ring road*" Solo – Semarang. Di sisi yang lain, masih jarang nya rumah tinggal di kawasan ini membuat keamanan masih rentan. Hal inilah yang membuat keengganan untuk bertempat tinggal di kawasan ini.

C. Faktor kepastian hukum, merupakan faktor penghambat kawasan Jl. Gajah Mada dikarenakan tanah di sini kepemilikannya sebagian masih belum bersertifikat.

VIII. Faktor harga tanah, merupakan faktor penghambat kawasan Jl. Gajah Mada dikarenakan harga yang dinilai sebagian masyarakat relatif tinggi oleh yang membutuhkan rumah tinggal.

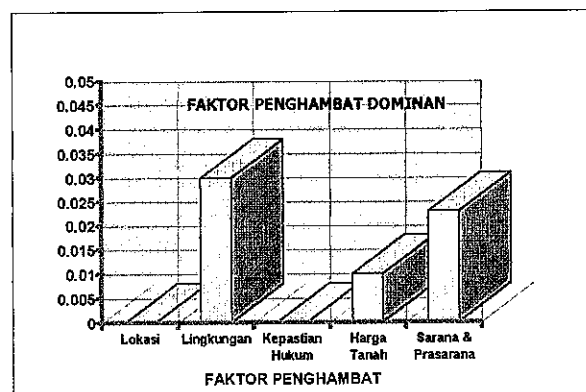
IX. Faktor sarana dan prasarana, merupakan faktor penghambat kawasan Jl. Gajah Mada yang oleh sebagian penduduk dirasakan kurang optimal atau belum ada.



masih rentan. Hal inilah yang membuat keengganan untuk bertempat tinggal di kawasan ini.

- C. Faktor kepastian hukum, merupakan faktor penghambat kawasan Jl. Gajah Mada dikarenakan tanah di sini kepemilikannya sebagian masih belum bersertifikat.
- D. Faktor harga tanah, merupakan faktor penghambat kawasan Jl. Gajah Mada dikarenakan harga yang dinilai sebagian masyarakat relatif tinggi oleh yang membutuhkan rumah tinggal.
- E. Faktor sarana dan prasarana, merupakan faktor penghambat kawasan Jl. Gajah Mada yang oleh sebagian penduduk dirasakan kurang optimal atau belum ada. Kurangnya perhatian pengelolaan sampah, minimnya bak sampah dan kerusakan jalan merupakan hal utama yang dirasakan.

Seluruh faktor tersebut di atas merupakan faktor penghambat perkembangan kawasan Jl Gajah Mada Purwodadi sebagai kawasan perumahan. Namun faktor apakah yang dominan mempengaruhi terhambatnya perkembangan kawasan dapat dilihat pada tabel berikut ini.



**Gambar 5.1 Hasil Analisis Faktor Penghambat Internal**

Dari tabel di atas, terlihat bahwa faktor yang dominan adalah faktor lingkungan. Lingkungan yang bersih, aman, nyaman bagi tempat tinggal nampaknya tidak

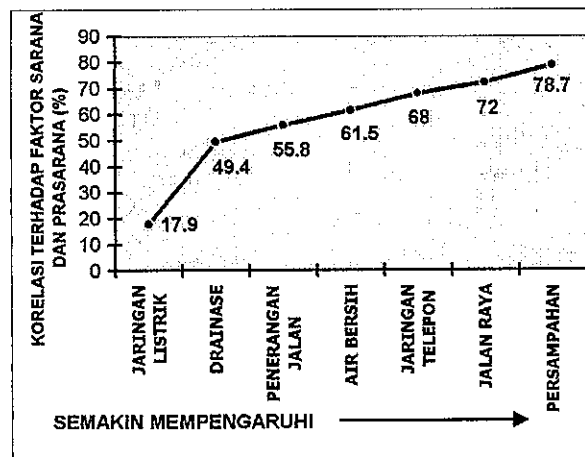
oleh pemerintah kab. Grobogan. Dalam hal ini pemerintah sudah melaksanakan monitoring dengan memacu pertumbuhan perumahan melalui pemberian IMB, pembangunan fasilitas umum dan sosial yang diarahkan ke kawasan ini. Serta evaluasi yang melahirkan revisi RUTRK pada tahun 1997 dan dihentikannya suplai irigasi di kawasan ini.

## 5.2 Rekomendasi

- I. Pemerintah kabupaten Grobogan, harus konsisten untuk mengarahkan pembangunan perumahan masal ke dalam kawasan-kawasan perumahan di dalam kota.
- II. Untuk Faktor internal di kawasan Jl. Gajah Mada perlu menciptakan lingkungan yang bebas polusi, aman dan nyaman, maka pemerintah perlu untuk :
  - a) Segera membangun jalan raya jalan Gajah Mada yang terkait erat dengan sarana & prasarana sehingga mengurangi polusi udara.
  - b) Menghidupkan sistem keamanan lingkungan yang memadai. Bila perlu dibangun pos-pos Polisi di kawasan ini. Mengingat besarnya kawasan yang tidak mempunyai pos polisi satupun.
  - c) Perlunya membangun *open space* yang dipergunakan bagi penghijauan dan taman di kawasan ini.
  - d) Diperlukan penghijauan dan penanaman pohon-pohon turus jalan, guna mengurangi polusi dan menciptakan kesejukan disiang hari yang memang terkesan gersang.

- c) Perlunya membangun *open space* yang dipergunakan bagi penghijauan dan taman di kawasan ini.

III. Untuk memberikan *supplay* atas sarana & prasarana yang memadai, pemerintah hendaknya melakukan hal-hal dengan mengacu tabel di bawah ini.



Gambar 5.2 Grafik Pengaruh Sub Faktor Sarana & Prasarana

- a) Membangun tempat penampungan sementara (TPS) yang lebih memadai. Dengan menambah jumlah secara kuantitas, dengan penempatan yang sesuai, yaitu minimal sebanyak tiga buah dengan volume besar di sepanjang jalan, dan membuat bak-bak sampah dengan memperhitungkan luas kawasan dan KK (kepala keluarga) yang menempati kawasan ini. Selain itu diperlukan pengelolaan sampah yang memadai dengan distribusi melalui becak sampah sampai ke dalam kawasan perumahan (perumda, perum. Petragriya Indah).
- b) Membangun jalan raya dengan konstruksi yang memadai berupa *rigid pavement* yang berupa beton bertulang yang dilapisi aspal. Hal ini untuk menghindari labilitas tanah, dan memperpanjang umur jalan.

- d) Memberikan pelayanan air bersih, melalui PDAM yang optimal, dengan menambah jaringan distribusi yang menambah debit aliran, sehingga sambungan rumah (SR) dapat dinikmati penduduk di kawasan ini.
- e) Menambah titik-titik lampu penerangan jalan yang ideal per 15 meter sepanjang jalan Gajah Mada. Sehingga di waktu malam akan membuat terangnya jalan yang akan mengurangi kejahatan dan menambah asrinya kawasan.
- f) Membangun saluran induk drainase, yang sampai dengan sekarang belum terbangun secara permanen yang direncanakan sesuai kebutuhan debit aliran.
- g) mengusulkan / mendesak P.T PLN Persero untuk mempermudah pemasangan jaringan listrik di kawasan ini. Keluhan yang ada, karena lambatnya pemasangan hingga mencapai daftar tunggu selama 5 tahun.

IV. Harga tanah dan lokasi akan bernilai positif dengan sendirinya apabila faktor *supply* penghambat yang ada segera ditangani. seperti halnya “membeli berdasarkan kualitas”, maka penilaian mahal akan semakin hilang seiring dengan terbangunnya fasilitas yang ada di kawasan ini.

V. Pengaturan yang memacu peralihan lahan persawahan menjadi lahan perumahan untuk segera disosialisasikan kepada para pemilik tanah serta melakukan koordinasi dengan Kantor pertanahan setempat untuk segera menerbitkan dokumen kepemilikan yang sah (sertifikat) dan membantu upaya perijinan pengeringan lahan di kawasan ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anthony J. Catanese & James C. Snyder, 1996, *Perencanaan Kota*, edisi kedua, Erlangga, Jakarta.
- Arikunto, Suharsinin 1997, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Arthur B. Gallion, FAIA Simon Eisner, APA, AICP, 1992, *Pengantar Perancangan Kota*, edisi kelima, Erlangga, Jakarta.
- Budiharjo, Eko, 1992, *Sejumlah Masalah pemukiman Kota*, Alumni, Bandung.
- Budiharjo, Eko, 1998, *Kota Yang Berkelanjutan*, Ditjen Dikti Depdikbud, Jakarta.
- Budiharjo, Eko, 1998, *Tata Ruang Perkotaan*, Alumni, Bandung.
- Bourne, Larry, 1984, *The Geography of Housing*, VH Winston and Sons, London.
- Chapin Stuart F, 1995, *Urban Land Use and Planning*, Urban University, Illinois.
- Charter, Harold, 1981, *The Study of Urban Geography*, Edward Arnold Ltd, London.
- Harris CD and Ullman EL, 1945, *The nature of Cities*.
- Sa'dah, 1995, *Perumahan perkotaan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Singarimbun, 1995, *Metode Penelitian*, Ganesa, Bandung.
- Kivell, Philip, 1993, *Land and The City*, Routledge, London.
- Jayadinata Johara, 1992, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung.
- Yudhohusodo, 1991, *Perencanaan Perumahan*, Grafika, Yogyakarta.